LE LEGGI

SUGLI EDIFIZJ,

ESPOSTE

DA P. LEPAGE,

Giusta le teorie

DEL CODICE NAPOLEONE E DI PROCEDURA

PRIMA EDIZIONE NAPOLITANA,

RIVEDUTA, CORRETTA, ED ANNOTATA, COLL'AGGIUNZIONE DEGLI ARTICOLI CORRISPONDENTI ALLE NOSTRE LEGGI.

TOMO II.

NAPOLI 1833
Presso Saverio Starita
Strada Quercia n.º 14.

NUOVE LEGGI
SUGLI EDIFIZJ.

PARTE SECONDA

DELLE RIPARAZIONI.

Finora abbiamo trattato delle servitù relativamente alle obbligazioni reciproche imposte ai fondi contigui: ora vedremo a chi incumba l'obbligo di eseguire le riparazioni occorrenti agli stabili.

Gli stabili hanno bisogno di essere riparati, 1. per difetti di costruzione; 2. per accidenti sopravvenuti; 3. per vetustà. Queste diverse cause di riparazione formeranno la materia dei seguenti tre capitoli.

CAPITOLO I.

Dei difetti di costruzione.

Questo capitolo tende a dimostrare a carico di chi sono quelle spese di riparazioni che si rendono necessarie pei difetti di costruzione. Dessi sono di due specie: i primi hanno luogo allorchè l'edificio non sia costrutto con quelle regole, che l'arte del costruire richiedeva, percui manca della dovuta solidità; i difetti della seconda specie procedono dall'ommissione di quei doveri prescritti dalle leggi di contiguità, e richiesti dagli usi e dai regolamenti in certe costruzioni.

Non v' ha dubbio che chi assume l' incarico di eseguire o di dirigere una costruzione, ha l' obbligo di darle una sufficiente solidità, ed usar tutte quelle precauzioni che concernono l' interesse de' vicini e la pubblica sicurezza. Per trattar con ordine intorno agli obblighi dell' architetto, o dell' intraprenditore, o degli operai, relativamente ai difetti di costruzione, divideremo questo capitolo in quattro articoli: nel primo parleremo della garanzia per la solidità delle opere; nel secondo della garanzia per l' esecuzione delle leggi relative alla contiguità, e dei regolamenti di *polizia*; esamineremo nel terzo contro chi è intentata l' azione di queste differenti garanzie, ossia in quali circostanze gli architetti, gl' intraprenditori e gli operai sono garanti per la solidità delle opere da essi fatte o dirette: nel quarto articolo finalmente si esporranno i principj concernenti gli appalti ed i cottimi.

ARTICOLO I.

Della garanzia per la solidità delle opere.

Quest' articolo è diviso in sei paragrafi, nei quali si vedrà: 1. in che consiste la garanzia per la solidità delle opere; 2. se questa garanzia è applicabile ai difetti di costruzione derivati da frode; 3. se gli architetti o intraprenditori siano liberati dalla garanzia allorchè la consegna delle opere è fatta col concorso de' periti; 4. da qual giorno cominci a decorrere il tempo in cui dura questa garanzia; 5. se questo tempo decorre anche contro i minori; 6. finalmente, quando ed in qual modo s' istituisca l' azione di questa garanzia.

§ I.

In che consiste la garanzia per la solidità delle opere.

L' interesse del proprietario che commette la costruzione di un edifizio ad un architetto, o ad un intraprenditore, esige che l' opera riesca di una sufficiente solidità. Oltre di che, la pubblica sicurezza richiede, che la vita de' cittadini non sia esposta ad alcun pericolo per causa di cattive costruzioni che minacciano rovina. Chi dunque

assume l' incarico di eseguire qualche opera, deve attenersi alle regole dell' arte di cui fa professione, e ch' egli è obbligato a sapere. Quindi, per esempio, fa di mestieri che si dia a' fondamenti quella profondità richiesta dalla natura del suolo, e che sieno di una dimensione proporzionata alla costruzione che si vuol fare: così pure i materiali da porsi in opera devono essere di buona qualità. Quegli perciò che per imperizia non si attenesse alle regole dell' arte, che vengono prescritte onde le opere riescano di una sufficiente solidità, è risponsabile di tutti gli accidenti che da tale imperizia derivano.

Egli è vero che un edifizio può avere più o meno solidità; perciò, chi costruisce è obbligato solamente a tenerlo di una sufficiente solidità: per evitar quindi ogni controversia sul modo di verificarla, è stabilito, che un edifizio è di una sufficiente solidità allorchè abbia durato pel corso di dieci anni. Se l' edifizio perisce in totalità o in parte per difetto di costruzione, ed anche per vizio del suolo, durante il corso di anni dieci, l' architetto e l' intraprenditore ne restano risponsabili. *Cod. Nap. art.* 1792 (1638).

Questa utile garanzia, imposta con ragione dal Codice, è fondata sulla massima, che chi s' incarica di costruire un edifizio, si suppone che debba saper le regole dell' arte onde eseguir l' opera a dovere: ecco il motivo per cui è giusto che sia risponsabile de' difetti dell' opera, procedino essi da negligenza o da imperizia: *Imperitia culpae adnumeratur.* L. 132, ff. *de regul. juris.*

Quegli che costruisce, non potrebbe pure allegare per iscusa la cattiva qualità del suolo; egli deve conoscere questo vizio, ed usare tutti i mezzi dell' arte per rimediarvi: tale è la citata disposizione dell' art. 1792 (1638). Se quindi il vizio del suolo è di tal natura, che richiedesse delle spese straordinarie per consolidarlo, chi costruisce è in obbligo di renderne avvisato il proprietario. Ecco la ragione per cui la legge accorda a quest' ultimo il favore di una garanzia, anche allorquando l' edifizio perisca per vizio del suolo.

Parimenti, un intraprenditore, per esimersi dalla garanzia, non potrebbe allegare, che le persone da esso impiegate ne' lavori, non gli hanno eseguiti a dovere; giacchè, giusta l' articolo 1797 (1643) del Codice, l' intraprenditore è risponsabile delle operazioni delle persone

che ha impiegate, e in conseguenza dei difetti dell' opera che derivassero dalla negligenza, dalla imperizia od anche dalla frode degli stessi operai, salvo il di lui regresso contro i medesimi.

Siccome un proprietario ha diritto di esigere che il di lui edifizio sia di una certa solidità; così ha la facoltà di far verificare, da' periti mediante una visita, se nell' esecuzione de' lavori si siano osservate le regole dell' arte, e ciò anche prima che gli sia fatta la consegna dell' opera dall' architetto, o dall' intraprenditore. La visita è fatta a spese del proprietario, col concorso dei periti eletti nella via amichevole o giudiziale. Se si rileva qualche difetto di costruzione, l' intraprenditore può essere astretto a porvi rimedio; la spesa è a di lui carico, oltre l' indennità dovuta al proprietario, che avesse sofferto del danno in causa di questo ritardo. Allorchè i periti hanno dichiarato che l' opera fu eseguita a regola di arte, il proprietario sarà obbligato di corrisponderne il pagamento all' intraprenditore ne' termini stabiliti.

Accade soventi che il proprietario riceve l' opera senza farla esaminare: in questo caso egli non ha il diritto di ritenere il pagamento sotto il pretesto che non seguì la verificazione dell' opera stessa, giacchè la di lui spontanea accettazione fa pruova, che quella fu eseguita a dovere.

Fattasi la consegna dell' opera dietro la relazione dei periti, il proprietario non può esigere che abbia luogo una nuova visita; e qualora egli avesse spontaneamente ricevuta l' opera senza una preventiva verificazione, non avrebbe dritto a domandare la visita. Diversa sarebbe la cosa, se dopo la consegna, fattasi nell' uno o nell' altro modo, si manifestasse qualche rilevante difetto. Imperciocchè, se si portasse riclamo, che la costruzione minaccia rovina in totalità od in alcuna parte, sarebbero nominati de' periti all' oggetto di verificare se siasi manifestata qualche alterazione pericolosa nell' edifizio. Non trovato vero l' esposto, i periti non proseguirebbero le loro indagini, nemmeno per rilevare se nell' esecuzione de' lavori si siano osservate le regole dell' arte; giacchè, nell' ipotesi, avendo persone cognite o lo stesso proprietario fatta già una tale verificazione, questi nuovi periti avrebbero solamente la facoltà limitata di procedere solo all' esame degli accidenti

ch' ebbero luogo posteriormente. Riconosciuto mal fondato l' esposto, il proprietario, qual soccombente in questo giudizio, ne sarebbe condannato alle spese.

Qualora poi gli stessi periti rilevassero, in tal caso, che la costruzione avesse manifestata qualche danno, ne esaminano la causa, e ne indicano i mezzi di porvi riparo: ciò che viene da essi prescritto s' eseguisce a spese dell' intraprenditore, semprecchè sia ad esso' imputabile la causa riconosciuta.

Ciò che concerne le visite de' periti, all' oggetto di verificare se furono osservate le regole prescritte per la solidità delle costruzioni, non può aver luogo che durante il corso de' primi dieci anni; giacchè, trascorso questo termine, un edifizio non è più soggetto alla garanzia di colui che lo ha costruito. Tale è la disposizione dell' articolo 1792 (1638) del Codice, che poi è formalmente espressa nell' articolo 2270 (2176), dove è detto, che dopo dieci anni l' architetto e gl' intraprenditori vengono liberati dalla garanzia delle opere in grande che hanno fatte o dirette. Il diritto romano parla solamente della garanzia delle opere pubbliche; e coloro a cui n' era commessa la costruzione erano risponsabili pel corso di anni quindici. L. 8, Cod. *de operibus publicis*.

§ II.

Se la garanzia de' dieci anni è applicabile ai difetti di costruzione risultanti dalla frode dell' intraprenditore.

La legge non libera gl' intraprenditori dalla garanzia dopo i dieci anni, se non nel solo caso ch' essi abbiano eseguite le opere con quella buona fede che deve regnare in tutt' i contratti. Quindi essi sono liberati da tale garanzia dopo i dieci anni, allorquando consti che non abbiano usata la frode; altrimenti, anche dopo questo lasso di tempo, sono risponsabili degli accidenti che derivassero dalla loro mala fede. Una tale decisione è fondata sulla massima, che il dolo non è giammai condonato dalle leggi: *malitiis non est indulgendum*. È certo adunque che l' odierna legislazione non ha stabilito che gl' intraprenditori debbano essere liberati dalla garanzia concernente la soli-

dità degli edifizj nel caso ch' essi abbiano usata della frode nel metodo di costruzione: la disposizione del Codice in favore degl' intraprenditori riguarda solamente quelli che avendo eseguite le loro opere con probità, queste sono di una tale solidità da durare almeno dieci anni. Difatti, allorchè una costruzione, fatta senza frode alcuna, abbia durato dieci anni, si presume ch' essa sia di una sufficiente solidità; e qualora la medesima perisse prima che sia giunta allo stato di vetustà, si dovrebbe attribuirlo ad una causa estranea all' operato dell' intraprenditore, il quale non è risponsabile che del proprio fatto, o di quello delle persone che ha impiegate.

Per la qual cosa, se un intraprenditore incaricato di costruire un magazzino pone in opera delle travi ch' esso crede capaci di sostenere la soffitta; e non ostante, prima che spirino i dieci anni, questa viene a cadere, il medesimo è risponsabile del danno che deriva da tale accidente. Al contrario, se la caduta della soffitta ha luogo dopo il termine di anni dieci, l' intraprenditore non è più risponsabile; giacchè si presume che le travi erano di una sufficiente solidità per avere una durata molto maggiore di dieci anni, se una causa estranea all' operato dell' intraprenditore non avesse cagionato l' accidente di cui trattasi.

Ora si supponga che un intraprenditore si sia obbligato a costruire un muro di pietra di taglio: egli, per dare alla vista l' apparenza che il muro sia tale, ne forma la superficie solamente di tali pietre, riempiendo il mezzo di rottami o di altri cattivi materiali, cosicchè non vi è la pietra che per rivestitura esteriore. Può darsi il caso che trascorrano più di dieci anni senza che venga scoperta la frode dell' intraprenditore; ma egli non deve per ciò andar esente dalla pena che merita la di lui mala fede: in conseguenza, tostocchè sia manifesta la frode, si può in ogni tempo procedere contro il medesimo. Nè gioverebbe opporre l' eccezione, che il muro non abbia giammai minacciato rovina; giacchè, provato che fosse il dolo per la frode usata nella costruzione, la procedura avrebbe luogo, benchè il fatto dell' intraprenditore non avesse peranco cagionato del danno.

Il diritto di procedere, in questo caso, contro l' intraprenditore è fondato sull' equità naturale, e sul prin-

cipio stabilito dal Codice, all' art. 1382 (1336), così espresso: *qualunque fatto dell' uomo che arreca danno ad altri, obbliga quello per colpa del quale è avvenuto, a risarcire il danno.* Non si deve perciò confondere quest' azione con quella che concerne la garanzia relativa alla solidità: la prima dura come tutte le altre azioni in generale, per le quali non v' ha alcuna particolare prescrizione, eccetto quella dei trent' anni, giusta l' articolo 2262 (2168) del Codice: ben inteso però che il tempo di questa prescrizione non decorre se non dal giorno in cui il proprietario ha potuto conoscere il dolo dell' intraprenditore; non dovendosi calcolare quello spazio di tempo in cui era inabilitato ad esercitare il suo diritto quegli a cui viene opposta la prescrizione di trent' anni: *Contra non valentem non currit praescriptio.* Difatti, come poteva egli intentare azione di dolo, se non gli era per anco nota la frode usata a di lui danno?

Si conchiuda adunque che la liberazione dalla garanzia stabilita dalla legge in favore degl' intrapreuditori, le di cui opere abbiano durato almeno dieci anni, non è in verun modo applicabile al caso in cui l' intraprenditore avesse tenuto de' metodi frodolenti nel costruire, nè generalmente per tutt' i casi in cui egli avesse ingannato il proprietario da cui gli venne affidata la costruzione di qualche opera. Questa liberazione di garanzia, che si ottiene dopo il lasso di anni dieci, è un' eccezione di una natura particolare, che non può estendersi indefinitamente: essa è restrittiva solamente all' operato degl' intraprenditori che hanno eseguite le loro costruzioni con buona fede, e giusta le convenzioni da essi fatte coi proprietarj.

§ III.

Se la consegna delle opere fatta col concorso de' periti liberi da questa garanzia.

Allorchè le opere sieno consegnate in forza di un giudicato dietro la relazione de' periti, sarà liberato l' intraprenditore dalla garanzia concernente la solidità, senza che gli si possano ulteriormente opporre i difetti di costruzione che si fossero manifestati?

La consegna e ricevuta delle opere fanno presumere

solamente che queste furono eseguite giusta le regole dell' arte e le condizioni del contratto ; in guisa che il proprietario non può rifiutarsi al pagamento di quella somma ch' esso ha convenuto coll' intrapreniditore. In vano si riclamerebbe in seguito che non furono osservate le regole dell' arte : il processo verbale di visita è bastante per rigettare ogni di lui istanza , finchè non si manifestino de' segni che diano a conoscere che l' opera manchi di solidità. Non si può negare però che la relazione de' periti è fondata solamente sulle apparenze e dietro la verificazione che si potè fare in allora : egli è perciò che se dopo la consegna si manifestino , nel corso di dieci anni, dei difetti di costruzione , il proprietario , che fino a questo momento non era ammesso a riclamare , può essere ascoltato ed ottenere una nuova visita di periti. Se questi dichiarano che l' edifizio abbia manifestato qualche degradazione per non essersi osservate le regole dell' arte nel costruire , l' intrapreditore ne è risponsabile , come colui che dovea garantirne la solidità ; ed invano egli invocherebbe a suo favore il processo verbale della consegna , giacchè da questo atto ne risultava solamente una presunzione , che non può stare a fronte della verità manifestata dal sopravvenuto accidente.

Quindi la consegna delle opere fatta col concorso dei periti non libera l' intrapreditore , la di cui costruzione deve durare almeno dieci anni : questo tempo è la sola pruova ch' egli può addurre contro qualunque domanda di garanzia di solidità. Spirato perciò il termine di anni dieci , senza che non appaja verun segno di viziosa costruzione , l' intrapreditore non è sottoposto a veruna risponsabilità per ciò che risguarda l' osservanza delle regole dell' arte. Questo principio è talmente certo , che se il primo giorno dell' anno undecimo l' edifizio ruinasse , non si potrebbe intentare contro l' intrapreditore l' azione dei danni-interessi : si presumerebbe che una causa estranea al medesimo , benchè non conosciuta , abbia dato luogo all' accidente ; e l' intrapreditore potrebbe con ragione sostenere , che essendo durato l' edifizio pel corso di anni dieci, senza che vi sia avvenuto il minimo danno , ne risulta una prova legale ch' egli abbia data alla costruzione una sufficiente solidità. Se al proprietario compete l' azione di garanzia , è giusto che questa abbia un termine prefisso ,

e che l' intraprenditore abbia altresì un termine oltre il quale debba cessare ogni sua risponsabilità.

§ IV.

Da qual giorno incominciano a decorrere i dieci anni di garanzia.

I dieci anni, nel corso de' quali può essere intentata l'azione di garanzia contro coloro che costruiscono, incominciano a decorrere dal giorno in cui fu fatta la consegna delle opere, o dietro la relazione de' periti, od anche senza una precedente visita. In questo secondo caso, la consegna si presume che sia fatta nel giorno in cui il proprietario prende possesso dell' opera, o in persona, o col mezzo di qualcheduno in suo nome. La consegna delle chiavi per parte dell' intraprenditore, e l'uso che ne fa dell' edifizio il rispettivo proprietario, fanno pruova che ne fu preso il possesso; così pure qualunque altra circostanza che facesse presumere essere stato dall' intraprenditore consegnato l' edifizio.

La consegna delle opere può farsi ancora mediante un atto in iscritto; e con questo mezzo si evita qualunque controversia che potesse insorgere tra le parti, per determinare da qual giorno debbano cominciare i dieci anni di garanzia. È facile a scorgersi quanto giovi all' intraprenditore di non lasciar alcun dubbio sull' epoca di cui trattasi, giacchè, quanto più prima questa comincia, tanto più si avvicina il termine in cui egli cessa di esser responsabile per la solidità dell' opera.

Qualora adunque il proprietario si rifiuti di emettere una ricevuta in iscritto, o che trascuri di render manifesta la consegna con un fatto notorio per parte sua, l' intraprenditore può riclamare nella via giudiziale che siano nominati de' periti per esaminare le opere da esso fatte; e secondo la relazione di questi vien deciso, o che le opere sono in istato di esser ricevute, o che qualche cosa rimane a farsi per terminarle o per correggerne i difetti di costruzione. Noi abbiam fatto già osservare che lo stesso proprietario può avanzar domanda all' oggetto che segua la verificazione delle opere; sicchè una tale precauzione può esser presa dall' una o dall' altra parte.

Un intraprenditore, invece d' istituir domanda perchè segua la consegna delle sue opere col concorso de' periti, può semplicemente render avvisato il proprietario che la costruzione è terminata. Ma un tal atto stragiudiziale gioverà solamente per fissare il giorno in cui cominciano a decorrere i dieci anni di garanzia, non mai per procurare all' intraprenditore il pagamento che gli è dovuto. Difatti il proprietario potrà a ciò rifiutarsi sotto il pretesto che le opere non siano in istato da esser ricevute: ecco la necessità di passare alla nomina de' periti. Noi siam quindi di parere che l' intraprenditore, per ottenere che sieno ricevute le di lui opere, debba incominciare con una domanda giudiziale, per indi procedere alla verificazione degli atti concernente il contratto, e il pagamento dal proprietario ad esso dovuto. Con ciò egli otterrà il suo intento nella via più facile e pronta.

Egli è vero che, se l' intraprenditore fosse munito di un atto esecutorio, ha la facoltà di significare al proprietario, che le opere sono terminate, ed intimargli il precetto di pagamento; ma, come si è detto poc' anzi, il proprietario può rispondere, ch' egli domanda la verifica delle opere; ed ecco come si rende necessario di dover procedere giudizialmente. Dal che ne segue, che quand' anche il contratto fosse stato stipulato per atto pubblico, giova assai all' intraprenditore l' istituire una domanda nella via regolare.

§ V.

Se i dieci anni di garanzia decorrano contro i minori.

Allorchè da un intraprenditore venga consegnata un' opera che appartenga ad un minore, i dieci anni di garanzia relativa alla solidità decorrono essi contro quest' ultimo?

Il dubbio nasce dal riflettere, che in conformità dell' articolo 2252 (2158) del Codice la prescrizione in generale è sospesa durante la minor età di quegli a cui viene opposta.

Ma ciò che risolve la questione si è, che i dieci anni di garanzia per la solidità delle opere non devono essere considerati come il tempo d' una prescrizione propriamente

detta, mentre questa non è che una specie di pena pronunciata contro coloro che trascurano di far uso de' proprj diritti; per esempio, coll' aver lasciato scorrere un lungo spazio di tempo senza aver domandato il pagamento d' un credito, o senza aver rivendicata una cosa di cui loro fu tolto il possesso. Il favore accordato ai minori non permette di renderli vittime della noncuranza de' loro tutori; ecco il motivo per cui il tempo della loro minor età non può esser compreso nel calcolo della prescrizione ordinaria.

Ma questi riflessi non sono applicabili alla garanzia delle opere. La legge suppone che queste furono eseguite giusta le regole dell' arte, dacchè ebbero la durata di dieci anni. Questo sperimento di solidità, a cui sono soggette le opere degl' intraprenditori, non dipende punto dal proprietario: quindi sia egli maggiore o minore, sollecito o negligente nel far uso de' suoi diritti, nulla rileva di sapere se l' intraprenditore abbia adempiuto all' obbligo di costruire con solidità. Questo è un punto di fatto che si rende manifesto mediante il lasso di anni dieci, senza che alcuno de' contraenti v' abbia parte. La legge ha stabilito questo genere di prova in favor dell' intraprenditore; ed egli ne fa uso come ogni reo convenuto che produca un titolo in eccezione ad una domanda spiegata contro di lui. Quindi, se a nome di un minore fosse chiesto il pagamento di una somma, e che il supposto debitore producesse la quietanza di liberazione, questi otterrebbe una sentenza assolutoria contro il di lui avversario, non avuto alcun riguardo alla minor età di quest' ultimo. Lo stesso ne sarebbe, se oltre il lasso di dieci anni dalla eseguita consegna di un' opera appartenente ad un minore, sopravvenisse qualche accidente di cui si volesse renderne responsabile l' intraprenditore. La relativa domanda tenderebbe a dimostrare che questi non ha adempiuto all' obbligo di costruire con solidità: egli risponderebbe, che la durata dell' edifizio oltre il lasso degli anni dieci fa prova di una sufficiente solidità. Questo lasso di tempo, che si opporrebbe dall' intraprenditore, non è un' eccezione d' inammissibilità di domanda, è invece una prova diretta che la domanda stessa è mal fondata, è un titolo formale stabilito dalla legge, e che concerne il merito della controversia, giacchè fa prova che per parte dell' intraprendi-

tore fu sufficientemente adempiuto all' obbligo di costruire con solidità : la domanda dell' attore dev' essere adunque rigettata, senza che la di lui minor età possa far il minimo ostacolo.

Per meglio comprendere la giustezza di questa decisione, poniamo sott' occhio un esempio a cui sieno applicabili i principj che concernono la garanzia di dieci anni, e quelli della prescrizione ordinaria. Suppongasi che un edifizio appartenente ad un minore sia ruinato durante il corso de' primi dieci anni dall' epoca in cui fu terminato. Si fa luogo all' azione di garanzia contro l' intraprenditore fin dal giorno in cui l' accidente ha reso manifesto il difetto di costruzione. Quest' azione, come tutte quelle che risultano dai contratti o quasi-contratti, dai delitti o quasi-delitti, si prescrive col decorso di trent' anni di silenzio : ma nel tempo necessario per dar luogo ad una tale prescrizione non sarà compreso quello spazio che sarà trascorso dall' epoca dell' accidente sino al giorno in cui il proprietario è giunto all' età maggiore; giacchè a motivo della sua età non ha potuto approfittare dell' azione di cui trattasi. Il principio che non permette di far decorrere la prescrizione contro i minori, non è applicabile se non all' epoca in cui si fa luogo all' azione di garanzia : un tal principio serve soltanto per calcolare il tempo necessario per la prescrizione.

Per poter quindi invocare questo principio, fa d'uopo che l' accidente abbia luogo ne' primi dieci anni : difatti, che avverrebbe nel caso in cui il minore riclamasse contro l' intraprenditore, per esser caduto l' edifizio dopo che furono spirati i primi dieci anni? Non si tratta in allora d' esaminare a qual epoca sarà prescritta la garanzia, ma bensì di sapere se ha potuto aver luogo l' azione. L' intraprenditore sostiene con fondamento la negativa : egli dimostra che l' opera fu tenuta di una sufficiente solidità, dacchè ebbe la durata di dieci anni. Questo solo fatto è una prova con cui la legge lo garantisce contro chicchessia : questa può essere validamente opposta tanto ai minori che a quelli di maggior età; essa attesta che l' intraprenditore ha adempiuto all' obbligo suo, come le farebbe una quietanza, se si trattasse di provare un pagamento.

§ VI.

Quando ed in qual modo il proprietario deve intentar l' azione di garentìa contro l' intraprenditore.

Qualora si manifestino de' difetti di costruzione in un edifizio entro i primi dieci anni, si fa luogo all' azione di garentìa contro l' intraprenditore, e ciò dal giorno dell' accidente sopravvenuto. Sebbene non possa giammai aver luogo una tale azione se non nel corso di dieci anni; null' ostante, ogniqualvolta questa si verifichi sussiste come tutte le altre azioni in generale, cioè pel corso di trent' anni, com' è stabilito dal Codice Napoleone all' articolo 2262 (2168). Manifestandosi quindi un difetto di costruzione entro i primi dieci anni, si fa tosto luogo all'azione di garentìa; e qualora per un accidente, che sia sopravvenuto nel termine utile, competa una tale azione al proprietario dell' edifizio che minaccia rovina, l' esercizio della garentìa diviene pel medesimo un diritto di cui può far uso ogniqualvolta egli lo crede a proposito. Un tale diritto sussiste come tutte le altre azioni in generale, cioè non si estingue se non col decorso di trent' anni, che incominciano a decorrere dal giorno dell' accidente che ha dato luogo all' azione di garentìa; e se il proprietario dell' edifizio mal costruito è minore, i trent' anni cominciano a decorrere dal giorno della sua età maggiore: in una parola, sono applicabili a questo caso tutti i principj stabiliti dal Codice sulla prescrizione dei trent' anni.

Null' ostante si perde la facoltà di esercitare un' azione quando vi si è rinunciato: quindi il proprietario dell' edifizio mal costruito deve aver cura, fin dall' epoca dell' accidente che dà luogo alla domanda per garentìa, di nulla fare che manifesti l' intenzione di non riclamare contro l' intraprenditore. Per esempio, se dopo il sinistro accidente, già reso a cognizione del proprietario, questi avesse in tutto o in parte pagato all' intraprenditore la somma dovuta per le opere da esso fatte sotto la garentìa, ne potrebbe risultare contro il proprietario un' inammissibilità di domanda, qualora questi istituisse in seguito la domanda per danni ed interessi. L' intraprenditore potrebbe sostenere che il proprietario ha rinunciato all' azione

di cui trattasi, ed allegherebbe per prova il pagamento spontaneo fatto da quest' ultimo senza riserva di sue ragioni, in guisa che i giudici potrebbero, secondo le circostanze, ammettere questo mezzo di difesa.

E qualora il proprietario facesse eseguire de' cangiamenti negli oggetti contenziosi, sarebbe ad evidenza manifesto ch' egli rinunciò all' azione di garentia. Quindi esso dovrà ben guardarsi dal far riparare ciò che fu soggetto a deterioramenti, in causa dell' accidente per cui ha regresso contro l' intrapreditore, prima di aver prese le opportune precauzioni.

In vista di questi rilievi, non sarà fuor di luogo il porre qui sott' occhio alcuni avvertimenti utili al proprietario pel caso in cui il suo edifizio presenti un guasto per lo quale egli ne creda risponsabile l' intrapreditore. La prima cosa che si deve aver presente si è, che il proprietario non debba pagare alcuna somma al suo avversario, nè passare ad alcuna convenzione, a meno che nella quietanza o in un atto qualunque non sia espressamente detto che il proprietario, a causa dell' accidente sopravvenuto nella costruzione, si riservi nel modo più assoluto ogni di lui regresso di garentia contro l' intrapreditore.

Tostocchè ha luogo nell' edifizio un accidente, il proprietario dev' esser sollecito, prima di tutto, a far nominar de' periti, per rilevare la causa dell' accidente sopravvenuto, e lo stato della costruzione, e all' oggetto che i medesimi indichino i mezzi di riparazione, e venga stabilito il prezzo de' lavori resi necessarj.

Accade alcune volte che l' intrapreditore, conscio che il deterioramento accaduto nell' edifizio è imputabile ad una causa estranea al di lui operato, ha il massimo interesse che si proceda quanto prima alla visita dell' oggetto contenzioso. Se quindi il proprietario non fosse sollecito nel richiedere i periti, l' intrapreditore avrebbe la facoltà di domandargli da per se stesso; in guisa che si può dire in generale ch' è facoltativo alla parte più diligente di provocare la visita de' luoghi.

Se occorre di dovere sgombrare il sito, o di eseguire de' lavori preparatorj, sia per prevenire de' più sinistri accidenti, sia per procurare al proprietario od ai vicini i comodi necessarj, se ne fa menzione nella relazione de' pe-

titi; e mediante un giudicato provisorio è data al proprietario la facoltà di eseguire i lavori istantanei richiesti dalle circostanze.

È poi essenziale, in questo caso, di limitarsi ad eseguire quei lavori indicati nel giudicato provisorio, fin a tanto che sia decisa in merito la controversia insorta tra il proprietario e l' intraprenditore.

Qui si presenta una questione, ed è, se il proprietario abbia la facoltà di prevalersi di un altro intraprenditore per l'esecuzione de' lavori ingiunti dal giudicato provisorio, e di quelli ordinati dalla definitiva sentenza?

Si fa riflettere, a favor dell' intraprenditore, che meno oneroso a lui riesce di eseguire i lavori prescritti, che di pagarne il prezzo; d' altronde poco importa al proprietario di essere reintegrato piuttosto in un modo che nell' altro.

Un tal riflesso, favorevole all' intraprenditore, non regge a fronte de' principj legali. L' azione di garentia assume, in questo caso, la natura di azione per danni ed interessi; e la sentenza che condanna l' intraprenditore, non gli lascia l' alternativa di eseguire le riparazioni, o di pagarne il valore. Se il medesimo avesse il diritto di questa scelta, il proprietario non potrebbe opporsi che fosse riparato l' edifizio, anche contro il suo genio, allorchè piacesse all' intraprenditore di fare le opere stabilite, anzicchè di pagar la somma portata dalla condanna: in forza di una tal conseguenza sarebbe posto un vincolo alla libertà che ha ciascuno di disporre del suo. E siccome il proprietario non può costringere l' intraprenditore ad eseguire i lavori indicati dai periti; così quest' ultimo, a pari condizione, non può pretendere che gli si lascino eseguire gli stessi lavori. Questi ha l' obbligo di pagare la somma a cui fu condannato: il proprietario disporrà di questa somma come meglio gli aggrada, e finanche a tutt' altro, che a que' lavori per li quali ne ha egli ricevuto il prezzo: e qualora si determina di far le opere in questione, ne può affidare l' esecuzione a quell' intraprenditore che a lui più piaccia.

ARTICOLO II.

Della garentia relativa all' esecuzione delle leggi.

Quest' articolo è diviso in cinque paragrafi: nel primo si vedrà in che consiste la garentia per l' esecuzione delle leggi sulla contiguità: nel secondo parleremo della garentia per l' esecuzione dei regolamenti di *polizia*: vedremo nel terzo se col decorso di dieci anni è prescritta la garentia per l' osservanza delle leggi, nel quarto sarà dimostrato da qual giorno cominci a decorrere il tempo utile per intentare l' azione di questa garentia; nel quinto paragrafo finalmente vedremo quale durata abbia questa garentia.

§ I.

Della garentia relativa all' esecuzione delle leggi sulla contiguità.

Chi assume l' incarico di una costruzione, non solamente è in obbligo di darle una sufficiente solidità, ma bensì di uniformarsi a quanto prescrivono le diverse leggi sulla contiguità. Egli non deve, per esempio, ignorare le circostanze in cui si rendon necessarj i contro-muri, allorchè trattasi di cavare un pozzo od una latrina; o costruendo una fucina, o per sostenere le terre che spingerebbero contro un muro comune senza una tale precauzione. Deve sapere altresì il modo di aprire un lume legale in un muro divisorio che appartenga al proprietario da cui gli viene affidata la costruzione, e di tenere questo lume all' altezza prescritta dalla legge: se si tratta di costruire un balcone od una loggia, da cui si abbia una veduta diretta od obliqua, deve eseguirla in quella distanza prescritta dai regolamenti ed usi particolari.

Allorchè si commette la costruzione di un edifizio qualunque ad un intraprenditore, s' intende che l' opera dev' esser fatta in modo, che non dia ai vicini alcun motivo di lagnanza. Se quindi, per esempio, egli avesse stabilita una veduta obliqua troppo vicina allo stabile contiguo, a lui sarà caricata la conseguenza di un tale errore, cioè sarà tenuto a rifare la finestra per tenerla alla

distanza legale, indennizzando il proprietario pel danno risultante da un tal cangiamento.

Così pure, in conformità delle leggi stabilite sulla contiguità, un intrapreditore non può scavare i fondamenti di un muro divisorio senza che prima sia determinata in concorso dei due vicini la linea di separazione. In conseguenza, allorchè questo muro appartenga al proprietario che lo ha fatto costruire; e che questi si sia rimesso al giudizio dell' intrapreuditore per collocare questa separazione nel modo conveniente, quest' ultimo ne sarebbe rispònsabile se il muro s' innoltrasse sul fondo contiguo.

Qualora il muro fosse comune, l' intraprenditore non ha la facoltà di porvi mano senza prima aver ottenuto il consenso di tutti i comproprietarj, sicchè non sarebbe sufficiente il permesso di uno de' medesimi. Per la qual cosa l' articolo 203 dello statuto di Parigi ingiungeva ai muratori, che lavoravano intorno ad un muro comune, l' obbligo di renderne avvertiti i vicini con un semplice avviso, sotto pena di ogni spesa, danni ed interessi, e di rimettere al pristino stato que' muri a cui avessero posta mano senza questo preventivo avviso. Quindi se io ordinassi ad un intraprenditore di fare un incavo in un muro di cui ho la comune proprietà con altri, potrebbe con ragione rifiutarsi fintantochè non gli consti avere tutt' i comproprietarj accordato il loro consenso: altrimenti questi avrebbero un' azione per danni ed interessi contro l' intraprenditore in causa di un' innovazione che li molestasse; salvo il regresso di quest' ultimo contro di me medesimo, seppure ciò abbia luogo.

Quest' esempio è perfettamente conforme al caso in cui si trattasse di demolire, di fare un incavo, o di riedificare un muro comune; l' intrapreuditore a cui ho commessa l' opera, non può incominciarla senza prima esser certo o che il vicino, il quale ha diritto alla comunione, abbia prestàto il suo consenso, o che si è ottenuta una giudiziale autorizzazione in caso di rifiuto. Se l' intraprenditore non si garantisce in questo modo, il vicino, turbato nel possesso, può convenirlo giudizialmente: l' intraprenditore non ha regresso contro di me se non quando io mi vi sono obbligato; ed anche, ad onta di questo regresso, egli non cessa di essere direttamente responsabile della sua imprudenza.

L' intraprenditore, come si è detto, non può fare alcun incavo in un muro comune senza prima aver ottenuto il consenso dei due vicini, ma non è però in obbligo di richiederlo egli stesso; basta che egli si rifiuti a far eseguire dei lavori intorno al muro comune, fintantochè non sia prodotta un' autorizzazione conforme alla legge.

Quest' è il modo con cui dev' essere spiegato l' articolo 662 (583) del Codice, e come debbano uniformarsi gl' intraprenditori: la legge non esige soltanto che sia dato un semplice avviso al vicino, essa vuole che questi abbia emesso il suo consenso, o in caso di rifiuto, che una giudiziale autorizzazione permetta di eseguire l' opera progettata. Egli è vero che per parte dell' intraprenditore non vi ha obbligo di significazione; ma ciò che rileva si è, ch' egli non può metter mano alla cose di comune spettanza senza il permesso degl' interessati o del competente tribunale.

§ II.

Della garentia per l' esecuzione dei regolamenti di polizia.

Gl' intraprenditori, nella esecuzione dei lavori, non solo devono uniformarsi alle leggi stabilite sulla contiguità, ma bensì ai regolamenti di *polizia* relativi alle costruzioni: allorchè un proprietario ordina a qualcheduno di fare un' opera, suppone mai sempre che questa sarà eseguita giusta le regole dell' arte e le ordinanze di *polizia*; giacchè gli intraprenditori devono essere istrutti sì delle une che delle altre. Coloro che assumono l' incarico di una costruzione, si obbligano tacitamente conformarsi alle leggi che la riguardano. Essi sono perciò risponsabili degli sbagli procedenti da negligenza o da imperizia, quando mancano a questa obbligazione.

Se, per esempio, si trattasse di costruire o ristabilire un muro posto lungo la pubblica strada, l' intraprenditore incorrerebbe in un grave errore se collocasse questo muro al di là della linea stabilita dai sopraintendenti alle strade pubbliche: egli sarebbe tenuto alla spesa necessaria per rimettere il muro sulla giusta linea, oltre l' indennità dovuta al proprietario pel danno ad esso cagionato da una

tale ricostruzione. Un intrapreditore adunque non si accingerà giammai a ricostruire, in tutto o in parte, un muro posto lungo una strada pubblica senza che prima sia riconosciuta dalla competente autorità la linea su cui dev' essere collocato il muro di cui trattasi.

È proibito da alcuni regolamenti di *polizia* di collocare i focolari dei cammini sopra dei pezzi di legno, quantunque coperti da un grosso strato di muratura; nè si possono appoggiare dei cammini ai tramezzi di legno; neppure è permesso di porre dei travicelli attraverso la canna di un cammino: è prescritto altresì che non si possa aprire alcun cavamento se non ad una certa distanza: e tali regolamenti indicano le cautele da praticarsi nel costruire sopra un fondo il di cui terreno fu scavato nella parte inferiore per estrarvi pietre, o altro qualunque materiale. Gl' intraprenditori sono quindi nella necessità di osservare questi regolamenti; essi tacitamente ne contraggono l' obbligo, allorchè assumono l' incarico di eseguire le opere che a loro si affidano: omettendo essi perciò di uniformarsi alle leggi di *polizia*, sono a loro carico gli accidenti che ne derivano.

Per la qual cosa, se si desta un incendio in una casa a motivo che il focolare fu collocato sopra una parte della soffitta in cui v' era una trave, l' autore di questa viziosa costruzione è responsabile dei danni cagionati dall' incendio, per aver contravvenuto ai regolamenti di *polizia*. Così pure, se fu costruito un edifizio sopra un terreno che fu scavato nella parte inferiore, senza che si sieno usate le debite precauzioni, e che l' edifizio perisce, l' intraprenditore è reo di colpa, e vien per ciò costretto al rifacimento dei danni che ha cagionati. Ciò pure ha luogo in tutt' i casi nei quali gl' intraprenditori infrangono i regolamenti di *polizia*, e che sopravvengano degli accidenti: i vicini che ne risentono del danno, si rivolgono al proprietario dell' edifizio per essere reintegrati; ma questi ha il suo regresso contro l' intraprenditore a cui egli affidò la costruzione.

§ III.

La garentia per l'osservanza delle leggi di polizia *e di quelle sulla contiguità non è prescritta col decorso di dieci anni.*

L'architetto Goupy, commentatore di Desgodets, nelle sue note sull'articolo 189 dello statuto di Parigi, distingue opportunamente i difetti di costruzione procedenti dall'inosservanza di alcune regole dell'arte; egli perciò li distingue da que' difetti di costruzione, che consistono nell'infrazione delle leggi di *polizia* e di quelle stabilite sulla contiguità. I difetti della prima specie son di danno alla solidità dell'edifizio, come sarebbero le fondamenta di un muro troppo deboli, la poca grossezza del medesimo, e l'aver posti in opra de' cattivi materiali. La garentia di dieci anni stabilita dalla legge tende a prevenire soltanto i difetti di costruzione della prima specie: un edifizio adunque che abbia durato dieci anni, si presume costruito di una sufficiente solidità, in guisa che, se perisce dopo aver avuta la durata di dieci anni, si presumerebbe che una causa particolare abbia dato luogo all'accidente, e non potrebbe essere opposta all'intraprenditore la mancanza di solidità. In conseguenza il proprietario di quell'edifizio che dopo il lasso di dieci anni fosse soggetto a qualche rottura, non sarebbe ammesso a provocare una perizia all'oggetto di verificare, se non furono osservate le regole dell'arte.

Non si può far uso di un tale raziocinio rispetto ai difetti di costruzione procedenti dall'inosservanza delle leggi relative ai diritti od alla sicurezza de' vicini, o concernenti la salubrità o la pubblica sicurezza. L'intrapreuditore che contravviene a queste leggi, si rende colpevole di un quasi-delitto, che non può essere prescritto col decorso di dieci anni.

Per esempio, il fuoco di un cammino si comunica ad un tramezzo di legno a cui è appoggiato; l'intraprenditore che ha contravvenuto in questa circostanza ai regolamenti di *polizia*, è risponsabile dei danni che un tal accidente potesse cagionare: egli è quindi soggetto alle pene emanate da questi regolamenti, oltre i danni ed interessi dovuti a coloro che avessero sofferta della perdita.

Invano egli invocherebbe l'articolo 2270 (2176) del Codice Napoleone, adducendo che sono già trascorsi venti anni dall'epoca in cui fu costruito l'edifizio, e che la di lui garentìa non può durare oltre i dieci anni. Gli si risponderebbe, che il citato articolo del Codice parla soltanto della garentìa relativa alla solidità delle opere: rispetto alla contravvenzione delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità, non sono comprese nella sua disposizione simili trasgressioni, le quali sono soggette ai principj generali, al pari di quelle per cui non furono stabilite delle regole particolari.

Forse si citerà a favor dell'intraprenditore l'articolo 1386 (1340) del Codice, con cui è stabilito che il proprietario di un edifizio è tenuto per i danni cagionati dalla rovina di esso, sia avvenuta in conseguenza di mancanza di riparazione o per un vizio nella sua costruzione. Se l'accidente (dicesi) ha luogo durante il corso dei primi dieci anni, l'intraprenditore è solo garante di conformità all'articolo 1792 (1638); ma, spirato un tal termine, l'intraprenditore è liberato dalla garentìa, com'è disposto dall'articolo 2270 (2176): in conseguenza, dietro una tale liberazione, se l'edifizio perisce, allora è applicabile l'articolo 1386 (1340), e doversi perciò ritenere che ogni danno procedente dalla caduta dell'edifizio è a carico del rispettivo proprietario.

Una tale interpetrazione è affatto erronea: il Codice coll'articolo 1386 (1340) ha stabilito per principio generale, che pel rifacimento del danno cagionato dalla rovina di un edifizio si ha la facoltà di rivolgersi al rispettivo proprietario, a meno che l'accidente derivasse da una forza maggiore. Egli è ben vero che il Codice ha voluto indicare in quali casi coloro che hanno sofferto del danno dalla caduta di un edifizio, possono reclamarne il rifacimento dal rispettivo proprietario; ma però non è detto dal Codice che questi non debba avere regresso contro l'intraprenditore a cui egli ha commessa la costruzione dell'opera.

In conseguenza, se l'edifizio perisce per non essersi osservate le regole dell'arte, e che non sieno peranco trascorsi i primi dieci anni, l'intraprenditore sarà responsabile verso il proprietario, ch'egli dovrà rimborsare per tutte le indennità corrisposte ai vicini danneggiati. Qualora l'ac-

cidente ha luogo dopo il lasso di dieci anni, il proprietario non ha più alcun regresso contro l'intraprenditore: in questo caso la legge presume che furono bastantemente osservate le regole dell'arte, dacchè l'edifizio ebbe la durata di dieci anni. L'accidente sopravvenuto deriva adunque o da mancanza di riparazioni, o da una causa totalmente estranea all'operato dell'intraprenditore.

Allorchè il difetto di costruzione che ha cagionato la rovina dell'edifizio consiste nell'inosservanza delle leggi di *polizia* o di quelle sulla contiguità, il proprietario, ai termini dell'articolo 1386 (1340), è parimenti risponsabile verso coloro cui l'accidente cagionò del danno; ma egli ha il suo regresso contro la persona che ha fatta o diretta l'opera da lui commessa. Questo regresso non è limitato a dieci anni, giacchè più non trattasi della semplice mancanza di solidità, ma bensì di un quasi-delitto. L'azione che ha il proprietario contro colui che costruisce, non è fondata in allora sulla garentìa stabilita dall'articolo 1792 (1638) pei soli casi in cui non si osservano le regole dell'arte; essa è sostenuta dalla disposizione dell'articolo 1383 (1337) risguardante i quasi-delitti, in forza del quale ognuno è risponsabile del danno che ha cagionato non solamente per un fatto proprio, ma ancora per sua negligenza o per sua imprudenza.

§ IV.

Da qual giorno cominci a decorrere il tempo in cui dura la garentìa per l'osservanza delle leggi.

Dopo aver detto che tutti gl'intraprenditori sono tenuti ad osservare le leggi di *polizia* e quelle sulla contiguità nell'esecuzione delle opere ch'essi fanno, noi abbiamo dimostrato, che il regresso che si ha contro i medesimi, nel caso d'infrazione di queste leggi, non deve confondersi colla garentìa a cui essi sono obbligati per la solidità delle opere. Il tempo della prescrizione di questa comincia di pien diritto a decorrere dal giorno in cui si è fatta la consegna delle opere; ma non lo è così rispetto alla garentìa che concerne l'osservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità. Giova assai il distinguere queste due diverse garentìe, in quanto che una tale dif-

ferenza serve per ravvisarne i loro caratteri particolari. Una di queste è una prova che dura pel corso di dieci anni decorribili dal giorno in cui sono terminate e consegnate le opere: l'altra è un'azione di cui il tempo utile per essere intentata decorre dal giorno in cui si è reso a cognizione del proprietario il difetto di costruzione che dà luogo alla medesima azione. Sarebbe quindi impossibile di applicare a quest' ultima specie di garentìa ciò che prescrive il Codice intorno alla solidità di costruzione, che deve aver la durata di dieci anni. Difatti, se le disposizioni concernenti quest' ultima garentìa si estendessero alla contravvenzione delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità, un intraprenditore le infrangerebbe impunemente quando potrebbe sperare, che i difetti dell' opera da esso fatta non si manifesterebbero prima di dieci anni.

Per esempio, è stata costruita una latrina presso di un muro appartenente al vicino, senza che si abbia garantito questo muro con un' opera intermedia prescritta dai regolamenti: nullostante sono trascorsi i dieci anni senza che si manifesti che il muro abbia sofferto alcun danno a causa di tale contravvenzione; ma, tutt' ad un tratto, nell' anno duodecimo il muro roso dalle materie immonde, cede al carico superiore, e trae seco la rovina dell' edifizio che vi era appoggiato. Sarebbe conforme alla giustizia di negare al proprietario della latrina un regresso contro l' intraprenditore, che per imperizia, od anche per un maggior lucro sopra il contratto, ha omessa la costruzione di un contro-muro? No certamente: quindi fin dal giorno in cui sopravvenne l' accidente si fece luogo ad un' azione contro l' intraprenditore, per essere costretto a rimborsare il proprietario, di cui ha tradita la confidenza, per le indennità che quest' ultimo ha dovuto corrispondere al vicino danneggiato.

Diversa sarebbe la cosa, se il contro-muro fosse stato costruito nel modo conveniente, e che il muro del vicino avesse sofferto del danno dalle materie immonde, non ostante la dovuta precauzione. Avendo avuto luogo l' accidente durante i primi dieci anni, l' intraprenditore sarebbe risponsabile, presumendosi che non ha data alla di lui opera una sufficiente solidità: e se il contro-muro avesse avuta la durata di dieci anni, il guasto che ne risentirebbe il muro del vicino, in causa della latrina,

sarebbe attribuito ad un effetto naturale del tempo. L' intraprenditore non sarebbe quindi responsabile in questo caso, giacchè egli adempì ai due obblighi che ad esso incumbevano; ad uno, cioè, coll' aver fatto il contromuro, e all' altro, coll' averlo tenuto di una solidità capace di aver almeno la durata di dieci anni.

Questi due esempj fanno conoscere a sufficienza in che consiste la differenza di queste due specie di garentìa, e come non sieno applicabili alla garentìa di solidità i principj di diritto, che riguardano la garentìa relativa all' osservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità.

§ V.

Quanto tempo dura la garentìa relativa all' osservanza delle leggi di* polizia *e di quelle sulla contiguità.

Si è dimostrato che la garentìa relativa all' osservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità non è punto compresa nelle disposizioni concernenti la garentìa di solidità: quindi ciò che risguarda l' osservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità è regolato dai principj generali proprj della materia.

Abbiamo veduto altresì che chi assume l' incarico di costruire un edifizio, non solo ha l' obbligo di darle una sufficiente solidità, ma è tenuto anche ad uniformarsi, nell' esecuzione de' lavori, alle leggi di *polizia* ed a quelle sulla contiguità, le quali sovente non sono conosciute dal proprietario. Quegli a cui è commesso di eseguire o di dirigere qualche costruzione, è in obbligo di por sott' occhio al rispettivo proprietario le formalità ch' egli deve adempiere tanto per quelle opere che sono necessarie a farsi per non ledere i diritti di alcun vicino, quanto per uniformarsi ai regolamenti relativi alla pubblica sicurezza. Qualora il proprietario si opponesse ai consigli dell' intraprenditore, questi non deve assumere l' incarico di una costruzione con cui si dovesse contravvenire alle leggi. Egli è molto più colpevole allorchè non abbia posto sott' occhio al proprietario ciò che richiedono le leggi sugli edifizj, ed ometta di uniformarsi alle medesime, o per negligenza o per imperizia, od anche per ritrarne un

maggior guadagno. Sotto il pretesto che si eseguisca il contratto, non si può esigere che un intraprenditore faccia dei lavori senza osservare i regolamenti; perchè ogni convenzione concernente un' opera da costruirsi suppone intrinsecamente che dovranno eseguirsi le leggi sugli edifizj. Allorchè non venga espressa una tal condizione, essa è ritenuta di pieno diritto; questo è uno de' casi in cui non è permesso ai privati di derogare colle loro convenzioni a ciò che risguarda l'ordine pubblico: *Privatorum conventio juri pubblico non derogat.* L. 45, § 1, ff. *de reg. jur.*

L' infrazione di queste leggi, per parte dell' intraprenditore, è un quasi-delitto, giacchè il danno che ne deriva è ad evidenza cagionato dal suo proprio fatto: egli è quindi risponsabile degli effetti di sua negligenza o di sua imprudenza; tale è la disposizione dell'articolo 1383 (1337) del Codice Napoleone, relativa a quelli che commettono dei delitti o dei quasi-delitti. Ivi non è determinato il tempo per dirsi prescritta l'azione a cui essi danno luogo; questa adunque è sottoposta alla prescrizione ordinaria dei trent' anni, come è disposto dall' articolo 2262 (2168), in forza del quale tutte le azioni, tanto reali che personali, si prescrivono coll' anzidetto lasso di tempo.

L' intraprenditore che si rende colpevole di un delitto o di un quasi-delitto nell' esecuzione delle opere a lui commesse, non è liberato dalla garentìa se non dopo il lasso di trent' anni, decorribili dal giorno in cui il proprietario ha potuto rilevare un difetto di costruzione procedente da frode o da imperizia dell' intraprenditore.

Il commentatore di Desgodets, in una nota sull' articolo 189 dello statuto di Parigi, dice che l' intraprenditore è risponsabile per le contravvenzioni alle leggi di *polizia* ed a quelle sulla contiguità, anche dopo il decorso di trent' anni dall' epoca in cui fu terminata l' opera. Per comprendere una tale decisione, è di mestieri aver presente che il tempo utile per prescrivere un' azione decorre soltanto dal giorno in cui può essere intentata; difatti è di massima che la prescrizione non decorre contro colui che si trova nell' impossibilità di agire: *Contra non valentem non currit praescriptio*: nè, v' ha dubbio, che chi ignora essere stato commesso il quasi-delitto è nel-

l' impossibilità di addomandarne il risarcimento. Quindi egli non può far uso del suo diritto se non all' epoca in cui ha cognizione del fatto, per esser fondato a mover querela. Per questa ragione il Goupy inferisce, che qualunque spazio di tempo non libera dalla garentia di cui trattasi; per cui l' azione che ne deriva è prescritta col decorso di trent' anni, decorribili dal giorno in cui quella poteva essere intentata.

Si supponga, per esempio, che dopo il lasso di quarant' anni accada un incendio a motivo che fu costruito il focolare di un cammino sopra un pezzo di legno: questo difetto di costruzione non poteva esser conosciuto se non all' epoca in cui ebbe luogo l' accidente; e da quest' epoca appunto ha il suo principio l' azione di garentia contro l' intraprenditore: egli non potrebbe far l' eccezione, che sono decorsi più di trent' anni dall' epoca in cui fu fatta l' opera, giacchè il tempo non cancella una mancanza di tal natura. Rispetto all' indennità cui essa dà luogo, si può riclamarla pel corso di trent' anni, decorribili dal giorno in cui il proprietario ha potuto rilevare la causa dell' incendio. Qualunque lasso di tempo in somma non può impedire che si faccia luogo all' azione di garentia, ma i trent' anni di sua durata cominciano a decorrere dal primo giorno in cui può essere intentata dal proprietario. Chi adunque lascia trascorrere un sì lungo spazio di tempo senza far uso dell' azione che gli compete, si presume che l' abbia abbandonata, e non può invocare il favore della legge. Questa prescrizione è talmente perentoria, che non si potrebbe impedirne gli effetti, qualora anche si provasse che il quasi-delitto fu commesso con intenzione di usare la frode. Tale è la decisione dell' articolo 2262 (2168) del Codice, con cui è disposto, che tutte le azioni si prescrivono col decorso di trent' anni, senza che si possa opporre l' eccezione derivante da mala fede a colui che allega questa prescrizione.

La medesima però non ha luogo contro i minori e gl' interdetti, cui competesse l' azione di cui trattasi; la legge non permette che costoro fossero vittima della negligenza de' loro tutori. *Cod. Nap. art.* 2252 (2158). Quindi, nel proposto esempio, l' azione contro l' intraprenditore cominciò ad aver luogo nel giorno in cui l' incendio ma-

nifestò il difetto di costruzione, benchè l'epoca in cui fu fatto l'edifizio avesse una data molto antica: quest'azione dura pel corso di trent'anni; e se il proprietario all'epoca dell'incendio fosse stato minore, l'azione di garentìa contro l'autore del quasi-delitto non sarebbe estinta che trent'anni dopo la maggior età di questo proprietario, a cui non può giammai nuocere la negligenza del suo tutore.

ARTICOLO III.

Contro chi è intentata l'azione di garentìa relativa alle opere.

Tre sorta di persone assumono l'incarico di costruire gli edifizj; gli architetti, gl'intraprenditori e gli operai. Alcune volte un edifizio è fatto costruire da un intraprenditore sotto la direzione di un architetto; soventi il primo eseguisce una costruzione senza direzione dell'architetto; ed accade altresì che un architetto; senza dipendere da un intraprenditore, impiega gli operai nella costruzione di un'opera; finalmente si può dare il caso che un proprietario faccia costruire dagli operai senza che vi concorra nè l'architetto nè l'intraprenditore. La garentìa pei difetti di costruzione gravita adunque sulle persone che, secondo le diverse circostanze, sono impiegate dal proprietario. Divideremo in più paragrafi questa materia; e parleremo, in primo luogo, degli architetti che presentano solamente il disegno e il piano di una costruzione; 2. degli architetti che dirigono le opere; 3. degli architetti che verificano e rettificano le note delle spese di costruzione; 4. degl'intraprenditori che costruiscono sotto la direzione dell'architetto; 5. gl'intraprenditori che costruiscono senza la direzione dell'architetto; 6. degli obblighi dell'intraprenditore rispetto ai materiali; 7. parleremo degli operai che lavorano per conto di un intraprenditore; 8. finalmente, degli operai che lavorano per proprio conto.

Nello sviluppo di tali paragrafi non più ci tratterremo sulla natura e gli effetti delle due specie di garentìe già da noi esaminate nell'articolo precedente: ci limiteremo semplicemente ad indicare i casi ne' quali le

persone impiegate in tali specie di costruzioni son soggetti alla garentia per la parte che le riguarda.

§ I.

Degli architetti che presentano i disegni e i piani di costruzione.

Un architetto è quegli che fa il disegno e il piano di una costruzione, e che dirige le opere che sono commesse o ad un intraprenditore od agli operai.

Sotto la denominazione di diseguo s' intende la pianta dell' opera che trattasi di costruire, considerata nel suo piano orizzontale, o nello spaccato o nella sua elevazione.

Il piano è lo stato dettagliato delle diverse opere di cui deve comporsi un edifizio, come quelle de' muratori, de' falegnami, de' ferrai ed altri. V' hanno de' piani di costruzione i quali, oltre le misure, la quantità e la natura de' materiali e il modo di porli in opra, indicano altresì il prezzo degli articoli o del solo magistero di ciascun lavoro. Si ha ricorso altresì agli architetti per far rettificare le note delle spese degl' intraprenditori e degli operai, e per verificare se le opere furono eseguite giusta le regole dell' arte, e di conformità al disegno e al piano, e alle convenzioni fatte coll' intraprenditore. Qui considereremo l' architetto che presenta solamente il disegno ed il piano di costruzione; vedremo ne' due seguenti paragrafi quali siano i di lui obblighi, allorchè assume l' incarico di dirigere qualche opera, e quando egli rettifica la nota delle spese di costruzione.

Chi esercita la professione di architetto deve essere istrutto e nella parte scientifica e nell' arte. Difatti, senza la cognizione della fisica, della meccanica, della geometria e della prospettiva, egli rischierebbe di fare delle opere piene di difetti, ed inservibili all' uso cui sono destinate. Dall' altra parte, colle cognizioni più profonde di queste scienze, s' egli non ha buon gusto nell' uso e nella distribuzione degli ornamenti, le sue opere non saranno giammai apprezzate. È assai difficile di trovare una persona che abbia una perfetta cognizione della scienza e dell' arte; motivo per cui sono pochi gli architetti degni della celebrità. Ma qui non trattasi di far osservare le

qualità che si richiedono in chi voglia esercitare la bell'arte dell'architettura; nostro scopo si è di esaminare: in quali circostanze egli è risponsabile, e di qual natura sia la garentia per cui si possa intentar azione contro il medesimo.

Soventi si ricorre ad un architetto per aver il disegno ed il piano di costruzione di un edifizio, di cui non ne dirige l'esecuzione. In questo caso egli non è risponsabile della mancanza di solidità che ne risulterebbe: è ritenuto risponsabile solamente per quegli stessi difetti che si riscontrano nella pianta da esso disegnata, e per le disposizioni del piano di costruzione.

Quindi se io facessi costruire un edifizio o col mezzo di un intraprenditore o dai soli operai, eseguendo il disegno ed il piano di un architetto, dopo aver osservato i dettagli da costui indicati in ordine alla dimensione dei muri, alla qualità de' materiali, alla lunghezza e grossezza dei legnami, la fabbrica da me diretta nel corso de' primi dieci anni minacciasse rovina in tutto o in parte, io avrò certamente il regresso contro l'architetto. Dietro la mia domanda si fa la nomina de' periti, i quali procedono alla visita dell'edifizio, onde rilevare se i difetti di costruzione hanno realmente origine dalle cattive proporzioni stabilite nel disegno e dalla natura del progetto, da me esattamente eseguiti. Ciò succederebbe, per esempio, se alcune parti essenziali dell'edifizio posassero sul falso, o che i muri ed i legnami avessero poca solidità nelle loro dimensioni.

Per ottenere un buon esito in una tale controversia, conviene provare, primo che si è eseguito tanto il disegno che il piano dell'architetto contro di cui si riclama; ed è facile il produrre un tal mezzo di prova allorchè il disegno ed il piano siero firmati dall'architetto istesso. Quindi nell'atto di citazione si domanda prima di tutto, ch'egli riconosca la sua firma, ed in caso di rifiuto si ritiene per riconosciuta; indi le principali conclusioni tendino ad ottenere ch'egli sia costretto a risarcire il danno cagionato dalla di lui imperizia od imprudenza. In secondo luogo, è necessario di dimostrare che il disegno ed il piano firmati dall'architetto, sono stati eseguiti colla massima esattezza, senza allontanarsi in nessun punto: altrimenti i difetti di costruzione potrebbero imputarsi alle variazioni

che si fossero fatte; ciò e una cosa di fatto che sarebbe rimessa alla decisione dei periti.

Null' ostante credono molti architetti di non essere risponsabili dei disegni e piani che presentano; ma sieno essi persuasi che una tale opinione è destituita di fondamento, nè vale l' asserire che quasi mai non si dia il caso di riclamo contro gli architetti per la garentìa dei loro disegni e piani.

Noi pure siam di parere che assai di rado succede che un architetto incorra in errori sì gravi, per cui le opere, per difetto di solidità, non sussistano almeno pel corso di dieci anni; ma basta che sia possibile il caso, per aver ragione di parlarne. Non può accadere, per esempio, che un architetto, adottando un nuovo metodo di costruire certe opere, abbia l' imprudenza di metterlo in pratica, senza esserne sicuro dell' esito? Riteniamo adunque per principio legale, che quando un proprietario si è affidato ai lumi di un architetto, e si trovi leso in causa delle mancanze da questi commesse coll' aver indicato un metodo di costruzione assolutamente vizioso, può farsi luogo all' azione di garentìa contro quest' ultimo. Infatti l' architetto, mediante la convenzione fatta col proprietario, si obbliga di fare un' opera a regola di arte, giacchè, giusta l' articolo 1710 (1556) del Codice; la locazione delle opere è un contratto per cui una delle parti si obbliga, mediante la convenuta mercede, di fare una cosa per l' altra parte.

L' opera dell' architetto è necessariamente compresa in questa generale disposizione; e se si dovesse provarlo in un modo particolare, si citerebbe l' articolo 1795 (1641), in cui è detto, che il contratto di locazione di un' opera si scioglie colla morte dell' artefice, dell' *architetto* o dell' intraprenditore: quindi ciò che fa l' architetto per commissione di un proprietario, è riputato dalla legge una locazione d' opera. Aggiungasi a tuttocciò la disposizione dell' articolo 1792 (1638) con cui è stabilito, che se l' edifizio costrutto a prezzo fatto, perisce in totalità o in parte per difetto di costruzione, ed anche per vizio del suolo, durante il corso di anni dieci l' *architetto* e l' intraprenditore ne restano risponsabili. Che bisogna egli dunque per dimostrare ulteriormente che il lavoro di un architetto, e per conseguenza il disegno e il piano che pre-

senta, costituisca un contratto di locazione di opera? Quell' architetto adunque che avrà apposta la sua firma agli oggetti in quistione, è risponsabile dei difetti di costruzione procedenti dalla precisa esecuzione di ciò che in essi si contiene.

Fin qui si presume che l' architetto abbia avuta solamente la commissione di formare il disegno ed il piano di costruzione, e non di dirigerne l' esecuzione; per cui, in simil caso, non è giammai risponsabile pel vizio del suolo. Egli, col prescrivere le dimensioni delle fondamenta, suppone che il suolo sia suscettibile di sostenerle; e perciò chi è incaricato di eseguirle deve conoscere la situazione del terreno, ed è tenuto, sotto la sua risponsabilità, di stabilire le fondamenta come lo richiedono le circostanze, e giusta le regole dell' arte (1).

Parimenti l' architetto che si limita a dare il suo disegno e il piano di costruzione, non è risponsabile per l' osservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità. Chi ha l' incarico d' eseguire l' opera, è tenuto di uniformarsi alle leggi concernenti gli edifizj: l' architetto, nel comporre il disegno ed il piano, suppone tacitamente che si adempia ad una tale obbligazione; tutto ciò che viene da esso indicato è sotto la condizione che debbano essere osservate le leggi relative all' opera di cui trattasi. Finalmente, quand' anche egli avesse prescritto di far una cosa vietata dalle leggi; per esempio, se avesse delineata una grossezza di poca solidità per un muro intermedio ad una latrina ed al pozzo del vicino, non sa-

(1) Se finalmente l'architetto abbia somministrato il solo disegno, senza il piano ove potesse conoscersi con classificazione quali materiali dovrebbero usarsi nel mettere in opera il suo progetto, questi non sarà responsabile, se non quando si sia fatto uso de' più solidi materiali. Se l' architetto quindi abbia assegnato ad un muro la grossezza di tre palmi, e costrutto questo di pietra tufo venisse a crollare, io non ho dritto a rivolgermi contro di lui, adducendo che nel suo disegno abbia stabilita tal proporzione, potendo costui dimostrare, che questa sarebbe stata sufficiente al muro se si fosse costrutto di mattoni. Ma se il muro poi fosse perito malgrado costrutto di mattoni, non potrà certamente dedursi, che se costruivasi di travertino non sarebbe ruinato, giacchè avendo questi consegnato il disegno senza una particolare prevenzione, intendeasi proporzionato sopra i soliti materiali di consuetudine nella costruzione de' muri. *Nota dell' Arch. F. de Cesare.*

rebbe ad esso imputabile la mancanza commessa nell' esecuzione dell' opera da esso indicata. In primo luogo, si presumerebbe ch' egli non conosceva perfettamente la situazione dello stabile contiguo : in secondo luogo, colui ch' eseguisce l' opera, non dovendo ignorare le leggi sugli edifizj, non poteva a meno di non ravvisare una tale mancanza. Se questa ha potuto sfuggire in un lavoro di tavolino, non è permesso a chi è sul luogo di lasciarla sussistere nell' esecuzione dell' opera ad esso affidata : il suo primo dovere è d' uniformarsi alla legge che comanda imperiosamente; in quegli oggetti poi in cui quella nulla dispone, egli deve esattamente eseguire il disegno dell' architetto : in conseguenza quest' ultimo è solamente risponsabile per la solidità di quegli oggetti che dipendono unicamente dalla sua composizione.

§ II.

Degli architetti che dirigono le opere.

Abbiamo dimostrato nel precedente paragrafo, che un architetto il quale formi il disegno ed il piano di costruzione per un proprietario, è risponsabile della mancanza di solidità procedente dall' esecuzione precisa di ciò ch' egli ha prescritto : ricevendo egli una mercede pel lavoro affidatogli, e per cui si suppone che abbia le necessarie cognizioni, deve farlo giusta le regole dell' arte; altrimenti è tenuto a risarcire il danno ch' egli avesse cagionato per imperizia, per negligenza o per imprudenza. L' architetto poi che assume l' incarico di dirigere un' opera, sottopone ad un' altra garentia, a quella, cioè, che concerne la buona esecuzione de' lavori, perchè gl' intraprenditori e gli operai dipendono da' suoi ordini, e questi hanno da lui le misure, e fanno uso del materiale da esso indicato, e lo pongono in opra nel modo ch' egli ha prescritto; è lui che vegliar deve accortamente onde buoni materiali vengano scelti e che siano ben messi in opra. Se l' intraprenditore o gli operai commettono qualche mancanza, e che l' architetto ha potuto accorgersi di qualche difetto, egli n' è ad evidenza risponsabile, salvo il suo regresso contro coloro sopra dei quali non ha invigilato abbastanza. Ma se l' intraprenditore o gli operai

hanno agito in guisa da eludere quella vigilanza che comunemente può aspettarsi ad un architetto, questi non è tenuto a nulla, e ne restano risponsabili soltanto coloro che hanno commessa la mancanza.

Per esempio, se l'edifizio perisce per vizio del suolo, l'architetto n'è risponsabile, giacchè egli deve conoscere la qualità del terreno su cui fa collocare le fondamenta. Ma se l'intraprenditore o gli operai, mentre l'architetto è assente per alcuni brevi intervalli, pongono in opra de' cattivi materiali, o fanno cattivo uso di quelli che sono sufficientemente di buona qualità, è possibile che non si manifestino tali mancanze, benchè l'architetto abbia invigilato come l'uso lo richiede: in questo caso i soli autori dei difetti di costruzione ne sono risponsabili. Insorgendo controversia sul punto, se debbasi attribuire la mancanza all'architetto, si procede alla nomina de' periti i quali, avuto riguardo alle circostanze, decidono la questione.

Siccome in una costruzione diretta da un architetto non si fa alcun' opera di rilievo senza che prima sia da lui ordinata; così egli è necessariamente risponsabile, non solamente dei difetti che intaccano la solidità, ma ancora delle contravvenzioni ai regolamenti di *polizia* ed alle leggi stabilite sulla contiguità. Egli non deve quindi giammai permettere che sia fatto un incavo nel corpo di un muro comune, per qualsiasi motivo, senza prima aver ottenuto il consenso del vicino, o, in caso di rifiuto, la giudiziale autorizzazione: parimenti deve impedire che il focolare di un cammino sia collocato sopra un pezzo di legno; nè deve fare scavar un pozzo presso il muro del vicino senza prima avervi formato l'intermedio contro-muro. Se quindi non viene osservato ciò che le leggi degli edifizj prescrivono su questa materia, l'architetto n'è risponsabile verso il proprietario di cui avesse trascurato l'interesse in un punto così essenziale.

Invano reclamerebbe l'architetto, che l'intraprenditore o gli operai hanno agito contro i suoi ordini: questi sarebbero senza dubbio risponsabili, e potrebbe ottenersi la loro condanna, se realmente avessero delusa la sua vigilanza; ma sarebbe null'ostante tenuto ai danni ed interessi cui fosse sottoposto il proprietario che gli affidò la direzione dell'opera. Difatti può darsi il caso che gl' in-

traprenditori o gli operai, sia per imprudenza o per imperizia, incominciano de' lavori che l'architetto non ha ordinati; oppure che eseguiscono in un modo diverso quelli da esso prescritti; ma un architetto diligente deve bentosto accorgersi di questi primi erronei tentativi, e deve impedire che diano luogo a sinistri accidenti. Allora sono a carico degl' intraprenditori o degli operai le spese delle opere da essi fatte senz' ordine alcuno, o per aver eseguito diversamente da ciò che gli fu ordinato. Per lo più queste spese non sono di grande entità, allorchè sia assidua la vigilanza degli architetti.

Da quanto abbiamo detto è facile a scorgersi, che se l' edifizio è terminato con lasciarvi sussistere de' rilevanti difetti di costruzione, è giusto che il proprietario sia tenuto pei danni cagionati al vicino, com' è disposto dall' articolo 1386 (1340) del Codice. È giusto altresì che l' architetto sia risponsabile verso il proprietario da cui ebbe l' incarico di costruire; e che non solamente subisca la condanna emanata contro il proprietario a favore del vicino, ma benanche sia tenuto ai danni-interessi verso quest' ultimo in causa de' sinistri accidenti cagionati dai vizj di costruzione. Questa garentìa dell' architetto è fondata sulla convenzione fatta tra esso e il proprierario; noi abbiamo dimostrato nel precedente paragrafo che una tale convenzione è un contratto di locazione di opera, e che sussiste la garentìa dell' architetto, ne' soli casi però che abbiamo posto sott' occhio, salvo il suo regresso contro l' intrapreditore.

Abbiamo poc' anzi accennato che alcuni architetti pretendono di non essere sottoposti a veruna garentìa. Una tale opinione procede unicamente dalla falsa maniera di ravvisare le incumbenze dell' architetto. Non v' ha dubbio che quelle richiedono un genere di talento che occupa un posto distinto nella classe delle scienze e delle arti, tanto per l' utilità e lustro che ne ridonda, quanto per le cognizioni che si presumono in coloro ch' esercitano con decoro quest' arte: ma non si deve per ciò inferirne che gli architetti, stante l' eccellenza della loro professione, debbano essere esonerati dalla garentìa di cui trattasi? In essi è riposta maggior confidenza, quanto più co' loro talenti acquistano fama; e il proprietario che si affida ad un architetto che gode una distinta riputazione,

ha una sicurezza maggiore della buona riuscita della sua intrapresa. Sarebbe giusto perciò che dovesse esser impunemente tradita la di lui fiducia, per averlo preferito a qualunque altro della stessa professione? Finalmente (ed ecco ciò che scioglie la questione) v' ha un solo architetto il quale, dopo aver formato il disegno ed il piano, non assicuri che la costruzione avrà la dovuta solidità, se quelli si eseguiscano fedelmente? V' ha egli un solo architetto che non prometta di eseguire con esattezza il disegno e il piano di una costruzione a lui affidata, allorchè gli si concede un' illimitata autorità sugl' intraprenditori e sugli operai? La garentia degli architetti adunque concerne l' adempimento delle loro promesse, allorchè assumono l' incarico di formare dei disegni e de' piani, o di dirigere le opere. Non deve perciò far meraviglia se il Codice, nelle disposizioni concernenti la garentia delle opere, la imponga agli architetti ed agl' intraprenditori ciascuno bensì per la parte che le riguarda, i primi sono risponsabili cioè pei disegni e piani che formano: gli altri sono tenuti ad eseguirli giusta le regole dell' arte: l' architetto che dirige le opere è garante degli ordini che dà all' intraprenditore; e questi è obbligato ad eseguirli con esattezza: nel paragrafo IV vedremo fin dove si estenda questa garentia.

E qualora ci si dicesse che il Codice ha fatto menzione degli architetti solamente pel caso in cui intraprendono di eseguire delle opere, e non quando ne hanno semplicemente la direzione, noi risponderemo che l' architetto, in questo caso, cessa di occuparsi della nobile sua professione per abbracciare un' impresa di speculazione: egli appartiene in allora alla classe degl' intraprenditori; quindi, se è soltanto risponsabile come intrapreditore, era inutile d' indicarlo separatamente nella qualità di architetto. La legge ha perciò voluto addossare la garentia non solamente all' intraprenditore ch' eseguisce le opere, ma benanche all' architetto che ne ha la direzione, sia ch' egli abbia formato il disegno ed il piano, sia che invigili sull' esecuzione.

Questo è il vero senso dell' articolo 1792 (1638) del Codice, in cui è detto, che se l' edifizio costrutto a prezzo fatto, perisce in totalità o in parte per difetto di costruzione, ed anche per vizio del suolo, durante il corso di

anni dieci l' architetto e l' intraprenditore ne restano risponsabili. Il testo di quest' articolo non parla di un' opera fatta per economia, ossia dai soli operai sotto gli ordini immediati del proprietario: una tale disposizione comprende soltanto il caso in cui l' oggetto è costruito a prezzo fatto, cioè quando è affidato, mediante una convenzione qualunque, ad un architetto o ad un intraprenditore: ciascuno di essi è risponsabile, in ciò che li risguarda, della solidità dell' edifizio durante il corso di dieci anni. Quindi, se l' architetto ha formato soltanto il disegno ed il piano, è ritenuto risponsabile nel solo caso in cui il difetto di costruzione proceda dall' irregolarità del disegno e del piano in qualche parte, semprecchè sia provato che questi furono eseguiti fedelmente senza alcuna variazione. Qualora poi gli sia affidata la direzione delle opere, è risponsabile dei difetti di costruzione che procedono da cattiva esecuzione, allorchè poteva facilmente evitarli: in questo caso egli ha regresso contra l' intraprenditore o gli operai che non hanno eseguiti a dovere i suoi ordini. Nel caso poi che le opere sieno commesse ad un intraprenditore senza la direzione di un architetto, ogni responsabilità relativa all' esecuzione è unicamente a carico del primo.

Questa è la naturale interpretazione dell' articolo 1792 (1638) del Codice, la quale è confermata dall'art. 2270 (2176), con cui è disposto, che dopo dieci anni l' architetto e gl' intraprenditori vengono liberati dalla garentìa delle opere in grande *che hanno fatte* o *dirette*; cioè delle opere in grande fatte dagl' intraprenditori, o dirette dagli architetti. Quindi la legge, coll' indicare gli architetti come risponsabili, non intende di parlare solamente di quelli che assumono l' incarico di costruire, ma restrittivamente degli architetti che dirigono l' esecuzione delle opere. In vista di queste disposizioni legali così chiare, è impossibile supporre, che gli architetti, i quali non assumono un tale incarico siano perciò liberati dalla responsabilità relativamente alle costruzioni da essi solamente dirette.

§ III.

Degli architetti che verificano e rettificano le note delle spese di costruzione.

Allorchè un architetto abbia diretto qualche opera, gli spetta di rettificare le note della spesa per somministrazioni de' materiali e mano d' opera, le quali vengono presentate dagl' intraprenditori o dagli operai che hanno eseguiti i lavori sotto i di lui ordini. Un proprietario che voglia agire con cautela pel proprio interesse; non deve eseguire nessun pagamento, se prima non gli consti, per dichiarazione dell' architetto che ha diretta l' opera, che furono realmente somministrati e posti in opera gli articoli compresi nelle diverse note. Avendo noi nel precedente paragrafo stabilito per principio, che l' architetto è in certo modo risponsabile dell' esecuzione delle opere che ha dirette, salvo il suo regresso contro l' intraprenditore o gli operai che non hanno eseguiti a dovere i suoi ordini, ha il diritto d' esigere che nulla si paghi dal proprietario senza la di lui approvazione. Difatti, pagandosi da esso de' lavori senza il consenso dell' architetto che gli ha diretti, sarebbe tolto a quest' ultimo il mezzo di esercitare utilmente il suo regresso, qualora la circostanza lo richiedesse. Per conseguenza; nel caso che si manifestassero de' difetti di costruzione, procedenti dall' operato dell' intraprenditore che avesse tradita la fiducia che in lui ripose l' architetto, questi non sarebbe sottoposto ad alcuna garentia; e qualora si riclamasse contro di lui, egli potrebbe eccepire che il proprietario, coll' aver pagato l' intraprenditore, ha tolto ad esso ogni regresso contro il medesimo, che in questo caso si ritiene risponsabile dei difetti di costruzione.

Ed anche allorquando l' esecuzione di un' opera sia direttamente affidata ad un intraprenditore, ed ordinata agli operai dallo stesso proprietario, accade spesse volte che un proprietario ricorre ad un architetto per far verificare le note delle somministrazioni de' materiali e della mano d' opera. Questi ha l' obbligo soltanto di riconoscere, fin dove è possibile, se fu posta in opera quella quantità di articoli che sono indicati nella note; se questi sono di una discreta qualità, e se i lavori furono eseguiti giu-

sta le regole dell' arte: finalmente egli deve determinare il prezzo a ciascun articolo, avuto sempre riguardo all' equità ed alle circostanze locali.

Nelle grandi città v' hanno di quelli che si occupano unicamente di verificare e di misurare le opere enunciate nelle note delle somministrazioni e de' lavori di costruzione. Seguita quest' operazione, si ha ricorso all' architetto, a cui non rimane, che di determinare il prezzo degli articoli compresi nelle note. Nullostante egli non può esimersi, allorchè ne è richiesto, dalla visita delle opere prima di rettificare tali note, per assicurarsi se non vi hanno de' difetti che cadono sott' occhio ad un perito intelligente: una tale verificazione non può esser fatta da un semplice misuratore.

L' architetto richiesto per la verificazione delle note, non può esser risponsabile nè per la solidità delle opere nè per l' osservanza delle leggi sugli edifizj: egli è obbligato solamente ad agire in buona fede, e a non cader perciò in collusione cogl' intraprenditori per ledere l' interesse del proprietario, sia sulla qualità o quantità de' materiali e della mano d' opera, sia sul prezzo. Quell' architetto che fosse così poco onesto per abusare della confidenza in lui riposta dal proprietario all' occorrenza di una tale operazione, sarebbe riputato complice dei difetti di costruzione che non avesse manifestati al proprietario, e ch' erano di tal natura, da rilevarsi all' atto della verificazione. Così pure, se constasse che l' architetto fu d' intelligenza coll' intraprenditore, per procurargli un prezzo esorbitante, il proprietario sarebbe fondato ad intentare azione di dolo contro l' architetto, acciò fosse tenuto ai danni-interessi, in proporzione della somma eccedente il giusto prezzo ch' esso ha dovuto pagare, salvo il regresso contro l' intraprenditore, se ciò ha luogo.

Alcune volte si sottopongono all' esame di un architetto le note delle somministrazioni de' materiali e della mano d' opera, non per fissarne il prezzo, già stabilito precedentemente, ma per una semplice verificazione, ed anche per sapere il valor preciso degli oggetti, già sufficientemente verificati dal proprietario (1). In questi due

(1) Il testo in tal passo pare alquanto oscuro; *se gli oggetti sono sufficientemente verificati dal proprietario, ed il prezzo sta-*

casi l' architetto si limita a quella sola operazione che gli vien commessa, ed altro non gl' incumbe che di agire con probità. Si ritenga però che non deve andar disgiunta dalla buona fede una sufficiente capacità, quella cioè che si richiede in chiunque assume l' incarico di eseguire una operazione. Difatti, senza un tale requisito, sarebbe lo stesso che ingannare colui, col fargli credere che si hanno le necessarie cognizioni per far ciò ch' egli addomanda. Per questa ragione i giureconsulti considerano come dolo uno sbaglio madornale: *magna negligentia culpa est*, *magna culpa dolus est*. L. 226. ff. *de verb. signif.* Quindi, benchè non ne sia provata la collusione, se l' architetto, nella verificazione dell' opera, non rende noto un difetto di costruzione, che ognuno, per poca cognizione che abbia dell' arte di costruire, può facilmente rilevare; l' architetto, dico, è colpevole di dolo, giacchè una mancanza di tal natura manifesterebbe ch' egli ignora ciò che assolutamente devono conoscere tutti quelli della sua professione: *culpa lata est non intelligere quod omnes intelligunt*. L. 213, § 2, ff. *de verb. signif.*

La verificazione poi e la rattificazione fatta dall' architetto, dietro incarico del proprietario, non obbliga l' intraprenditore, che può ricusare di sottomettervisi: in questo caso, se le parti non vanno d' accordo, si procede alla nomina dei periti nella via amichevole o giudiziale; e l' architetto la di cui operazione è contestata, non può esser del numero di quelli.

---

bilito. Quale verificazione, e valore si pretende dall' architetto conoscere? Un esempio ci toglierà d' ogni impaccio. Un proprietario costruisce un edificio: egli compra i materiali, chiama e paga gli operai *a giornata*; avanzati o terminati i lavori, incarica un architetto di verificarli, e determinarne il valore per materiale e magistero, non secondo lo speso dal proprietario, ma giusta il valore risultante dalla quantità e qualità de' lavori medesimi; ciocchè da noi suol dirsi voluta ad estaglio. Par che sia in tal senso che l' autore così ragioni. *Nota dell' architetto F. de Cesare.*

§ IV.

Dell' intraprenditore che eseguisce le opere sotto la direzione d' un architetto.

L' intraprenditore è quegli che assume l' incarico di eseguire un' opera, o da per se stesso o per mezzo di operai da lui dipendenti, sia che somministri i materiali o parte di essi, sia che somministri soltanto la sua industria. L' architetto, come si è veduto, nel § I. forma il disegno ed il piano, secondo il progetto domandatogli e si limita a dirigere i lavori, senza occuparsi de' mezzi di esecuzione: l' intraprenditore per lo più eseguisce i disegni ed i piani che gli sono affidati; ciò che comprende la mano d' opera, e sovente la somministrazione de' materiali. Il primo si occupa unicamente della scienza e dell' arte; l' altro fa una specie di commercio: il merito del primo consiste ne' suoi talenti e nelle sue cognizioni: che lo conducono alla gloria: il secondo assume un' intrapresa di speculazione per trarne profitto.

Accade alcune volte che gli architetti s' incaricano di costruire per appalto: con ciò essi non hanno più diritto a quella stima che avrebbero meritato coll' esercitare la nobile loro professione con maggior disinteresse. V' hanno altresì degl' intrapreuditori che fanno le operazioni spettanti all' architetto, allorchè ne hanno l' incarico dai proprietarj; ma ciò di rado accade per opere di grande importanza: la composizione dei piani e disegni esige molto tempo ed assiduità, per cui essi non possono contemporaneamente occuparsi in un lavoro di tavolino ed invigilare sopra un gran numero di operai. Checchè ne sia, allorchè un intraprenditore è impiegato come architetto, ne ha la risponsabilità e gli stessi obblighi, come abbiamo dimostrato ne' tre precedenti paragrafi. Se un architetto, al contrario, costruisce per appalto, è risponsabile come se fosse un intraprenditore, e ne ha i medesimi obblighi, dei quali parleremo nell' articolo IV del presente capitolo.

Sebbene la direzione delle opere sia affidata ad un architetto, l' intraprenditore che dipende da lui è vincolato egualmente col proprietario in forza d' un contratto di locazione di opera, il quale, giusta l' articolo 1710

(1556) del Codice è una convenzione per cui una delle parti s' obbliga, mediante un prezzo stabilito, di fare un travaglio per l' altra parte. Si può pattuire che l' intraprenditore somministrerà soltanto la sua industria, ovvero che somministrerà pure i materiali. *Cod. Nap. art.* 1787 (1633). In questo paragrafo noi parleremo dell' intraprenditore che somministra la sua opera e la sua industria; e nel susseguente paragrafo, allorchè somministra anche i materiali.

Quando un architetto si è incaricato di dirigere dei lavori affidati ad un intraprenditore, il contratto di locazione d' opera stipulato da quest' ultimo porta seco la condizione, almeno tacita, ch' egli eseguirà quanto prescrive l' architetto, acciò l' opera riesca fedelmente conforme al disegno progettato. Il primo dovere dell' intraprenditore è adunque quello di eseguire esattamente il piano formato dall' architetto. Se qualche oggetto non è bastantemente delineato sulla pianta dell' edifizio, nè descritto assai chiaramente nel piano di costruzione, l' intraprenditore deve aver la precauzione di farsi dare in iscritto gli opportuni schiaramenti dall' architetto. Parimenti, se tra il proprietario e l' architetto fu stabilito di fare al piano alcune variazioni, l' intraprenditore non deve eseguirle finchè non abbia ricevuto un ordine in iscritto: questo è il mezzo più sicuro per evitare ogni risponsabilità in causa di variazioni.

Accade soventi che non si faccia la pianta delle opere che si costruiscono; e più spesso ancora succede che si faccia il disegno e non il piano della costruzione, supplendovi l' architetto coll' indicare verbalmente la natura de' lavori: in questo caso incumbe l' obbligo all' intraprenditore di eseguirli giusta le regole ordinarie dell' arte, presumendosi che l' architetto abbia dato i suoi ordini sotto la tacita condizione che saranno messi in esecuzione nel modo più conveniente per ottenere una sufficiente solidità. Da ciò ne segue, che non essendovi nè disegno nè piano di costruzione, l' intraprenditore rimane solo risponsabile della durata dell' edifizio pel corso di anni dieci; giacchè dipendeva da lui il porre in opra i mezzi necessarj per costruire colla dovuta solidità.

Alcune volte l' architetto, durante il corso de' lavori, prescrive di tener un metodo che riesce nuovo all' in-

traprenditore: se questi non vuol esserne garante dell'esito, deve procurarsi dall'architetto un ordine in iscritto prima di farne uso: questo è l'unico mezzo per non essere sottoposto ad alcuna risponsabilità nel caso di qualche sinistro accidente.

Lo stesso si può dire, allorchè i disegni e i piani non sono abbastanza chiari: l'intraprenditore è tenuto ad osservare le regole dell'arte per tutti quei minuti lavori pei quali non gli fu indicato il modo di esecuzione, attesocchè gli è rimesso il disegno ed il piano sotto la tacita condizione ch'egli farà ciò ch'è di consuetudine nell'esecuzione de' lavori, a meno che non gli sia prescritto un metodo diverso. In conseguenza, se l'architetto vuole scostarsi dal metodo ordinario per alcuni oggetti di costruzione, e che nel piano non vi sia l'analoga spiegazione, l'intraprenditore deve, per propria sicurezza, procurarsi l'ordine in iscritto di porre in opra il nuovo metodo che gli è prescritto dall'architetto.

Ogniqualvolta l'intraprenditore si diparta da quanto finora abbiamo posto sott'occhio, è tenuto esclusivamente ai danni-interessi in causa del di lui operato, sia ch'egli non abbia osservato le regole dell'arte, sia che abbia eseguita l'opera in un modo diverso da quello ch'è indicato nel disegno e nel piano, e contro gli ordini emessi in iscritto dall'architetto. Al contrario, se l'intraprenditore si uniforma esattamente a ciò che gli è prescritto relativamente ai modi accennati, egli adempie compiutamente all'obbligo di concorrere per la buona esecuzione de' lavori in ciò che concerne la mano d'opera; e quando egli non si sia obbligato ad alcun'altra cosa, non è sottoposto a veruna garentía relativa alla solidità.

Rispetto all'osservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità, l'intraprenditore non cesserebbe di essere risponsabile, ad onta di aver eseguita l'opera giusta il disegno ed il piano e sotto la direzione di un architetto. Se nella pianta della costruzione e nel piano si sono ommesse le cose prescritte dalle leggi sugli edifizj, non è giusto che l'intraprenditore debba infrangerle nell'esecuzione dell'opera: queste leggi colpiscono chiunque s'incarichi d'una qualche costruzione. Queste leggi istesse colpiscono anche direttamente il proprietario, il quale è risponsabile verso tutti coloro cui fu di danno la

commessa mancanza, e verso il magistrato di pubblica sicurezza che tende a prevenirne i sinistri effetti. Il proprietario avrebbe regresso contro l' intraprenditore, ch' è tenuto a conoscere tanto le leggi relative agli edifizj che le regole dell' arte. Quando egli si è incaricato di costruire un edifizio, è obbligato a far uso de' metodi conosciuti per ottenere una sufficiente solidità; e quantunque non fosse stata espressa questa clausola, essa è sottintesa, come parte essenziale del contratto. Lo stesso si dica intorno alla necessità di osservare le leggi sugli edifizj: nulla rileva che non ne sia fatta menzione nel piano o nell' atto del contratto; l' intraprenditore non può esimersi dall' adempiere all' obbligo di cui trattasi; altrimenti è ritenuto risponsabile delle conseguenze che risultano per la contravvenzione alle leggi nell' esecuzione de' suoi lavori.

Un tal raziocinio è applicabile al caso in cui l' architetto abbia la direzione dell' opera: i suoi ordini sono sempre emessi sotto la tacita condizione, che l' intraprenditore nell' eseguirli debba uniformarsi alle leggi sugli edifizj.

In qual modo poi dovrà regolarsi l' intraprenditore nel caso che l' architetto gli prescriva di fare una cosa che sia evidentemente contraria alle leggi stabilite sulla contiguità?

Se l' oggetto non è tanto rilevante, e si possa facilmente rimediare, basta che l' intraprenditore abbia dall' architetto un ordine in iscritto, onde far cadere, in caso di reclamo, sopra di lui tutta la risponsabilità per questa contravvenzione alla legge. Per esempio, le acque della mia casa hanno il passaggio nello stabile del vicino in vigore di una servitù, ed attraversano il muro comune in un sito destinato. Il mio architetto ordina di aprire alle medesime un passaggio in un altro sito. Siccome a termini dell' articolo 662 (583) del Codice non si può fare alcun incavo nel corpo di un muro comune senza il consenso del vicino, ovvero, in caso di rifiuto, senza un giudiziale permesso; così l' intraprenditore sarebbe risponsabile, se ponesse mano al muro di cui trattasi senza essersi assicurato che si abbia ottenuta l' opportuna autorizzazione. Nullostante, se l' apertura di cui trattasi non è tanto dispendiosa, e che non faccia temere alcuna sinistra conseguenza che non possa facilmente ripararsi in

caso di bisogno, l'intraprenditore può limitarsi a ritenerne garante l'architetto; e quindi, dietro un ordine in iscritto, può eseguire questo lavoro nel corpo del muro comune. In una cosa di poco rilievo l'intraprenditore può ben sottomettersi all'ordine dell'architetto, che si presume incapace di averlo emesso senza esserne autorizzato; ma trattandosi di un oggetto di qualche considerazione la di cui risponsabilità sia di qualche vaglia, non basterebbe la garenzia dell'architetto: l'intraprenditore agirebbe con cautela se ricusasse di far ciò che gli è ordinato contro il disposto dalle leggi: quindi, per una maggior sicurezza, egli deve procurarsi dal proprietario istesso un ordine in iscritto. Questi non avrebbe alcun regresso contro l'intraprenditore, il quale sarebbe esonerato in tal modo da ogni risponsabilità pei reclami che potrebbe fare il vicino.

Quanto abbiam detto finora intorno alle precauzioni che deve usar l'intraprenditore per non essere sottoposto ad alcuna responsabilità per l'inosservanza delle leggi che concernono l'interesse dei vicini, non è applicabile al caso in cui si trattasse di contravvenire ai regolamenti di *polizia*: l'intraprenditore non ne sarebbe a ciò autorizzato, benchè avesse un ordine in iscritto dell'architetto e del proprietario. Qui non si tratta d'interessi privati, di cui quelli possono esserne risponsabili, come nel caso in cui il solo vicino ha diritto di riclamare: i regolamenti di *polizia* concernono l'ordine pubblico; e qualunque privata convenzione contraria al medesimo è proibita: *Privatorum pactis juri publico derogari non potest.* L'intraprenditore sarebbe tenuto, in questo caso, a non eseguire gli ordini dell'architetto e del proprietario, se questi esigessero che facesse un'opera proibita dai regolamenti di *polizia*, ad onta che gli fosse offerta una garentìa ed un prezzo maggiore.

Si supponga che un proprietario voglia appoggiare un cammino ad un tramezzo di legno, sotto il pretesto che vi si accenderà rare volte il fuoco. Stante la disposizione della casa, l'intraprenditore vede in realtà che la stanza in cui si vuol far questo cammino servirà soltanto per l'estate, per cui si lascia persuadere che non si corre alcun pericolo a far ciò che gli si richiede. Egli costruisce adunque il cammino dietro l'ordine firmato dal pro-

prietario, e col quale lo tiene rilevato da qualunque risponsabilità. In seguito si appicca il fuoco al cammino di cui trattasi, e per causa del tramezzo di legno l'incendio si comunica alla casa del vicino. L'intraprenditore inutilmente mostrerebbe l'ordine in iscritto rivevuto, col quale una tale costruzione difettosa gli venne autorizzata, sarebbe anzi personalmente condannato per aver, contro i doveri di sua professione, contravvenuto ai regolamenti di *polizia*; sarebbe tenuto inoltre solidalmente col proprietario, qual complice del quasi-delitto, ai danni ed interessi verso il vicino danneggiato.

È inutile di por qui sott' occhio che l'intraprenditore, per esimersi dalla garentìa, possa incolpare del fatto i suoi operai; giacchè, per principio stabilito dal Codice all' articolo 1797 (1643), esso è risponsabile delle operazioni delle persone che ha impiegate.

§ V.

Dell' intraprenditore ch' eseguisce le opere senza il concorso dell' architetto.

Abbiamo veduto nel paragrafo precedente, che l'intraprenditore può rare volte far cadere sull' architetto la risponsabilità relativa all' osservanza delle leggi sugli edifizj. In primo luogo, come abbiamo detto, si presume mai sempre essere intenzione dell' architetto che nell' esecuzione delle opere siano osservati i regolamenti di *polizia* e le leggi concernenti l'interesse de' vicini. In secondo luogo, sebbene l'intraprenditore, allorchè trattasi di ledere i diritti di un vicino, possa accettare la garentìa dell' architetto, ha però la facoltà di opporsi ai suoi ordini: rispetto ai regolamenti di *polizia*, è assoluto dovere dell' intraprenditore di rifiutarsi ad eseguir dei lavori che fossero contrarj a quelli, ad onta di qualunque ordine dell' architetto ed anche del proprietario.

Ne segue da ciò, che relativamente all' osservanza delle leggi sugli edifizj, non fa di mestieri il distinguere se l'intraprenditore costruisce sotto la direzione di un architetto, oppure sotto gli ordini immediati del proprietario: in ogni caso è risponsabile degli accidenti che procedessero dall' inosservanza delle leggi nell' esecuzione

delle opere, salvo il di lui regresso contro l'architetto, se ciò ha luogo. A questo proposito si può vedere ciò che fu detto nel paragrafo precedente, giacchè qui si parla soltanto della garentìa di solidità addossata all'intraprenditore che costruisce senza il concorso dell'architetto.

Se l'intraprenditore eseguisce il disegno ed il piano fatto da esso stesso, è risponsabile di tutt'i difetti di costruzione che cagionassero, nella totalità o in parte, la caduta dell'edifizio durante il corso dei primi dieci anni, sia che l'accidente procedesse dall'irregolarità del disegno e del piano, sia che ne fosse causa il vizio del suolo, sia che non si fossero osservate le regole dell'arte nella esecuzione dell'opera.

Ciò pure ha luogo allorchè non esiste nè il disegno nè il piano, e che l'intraprenditore eseguisce l'opera secondo le istruzioni verbali che gli vengono date. Egli ha l'obbligo di disporre le sue cose in modo, che l'edifizio riesca di una sufficiente solidità, cioè che possa aver la durata di dieci anni; altrimenti è risponsabile degli accidenti che per difetto di costruzione, od anche per vizio del suolo, potessero aver luogo nell'anzidetto intervallo di tempo.

Alcune volte si affida all'intraprenditore il disegno ed il piano di un'opera per eseguirla sotto gli ordini del proprietario, che non crede a proposito di prevalersi d'un architetto: l'obbligo dell'intraprenditore è quello di uniformarsi al disegno e al piano; se questi non sono abbastanza chiari su qualche punto, deve nell'esecuzione attenersi all'uso comune ed alle regole dell'arte. Ma se questi trovasse nel disegno o nel piano di costruzione de' metodi inusitati, del di cui risultato non volesse rendersene garante, ne farà allora avvisato il proprietario: se questi insiste per la loro esecuzione, l'intraprenditore si procurerà un ordine speciale in iscritto. Noi abbiamo detto nel precedente paragrafo, che i danni procedenti dall'esecuzione del piano e del disegno sono a carico dell'architetto che gli ha formati, sempre che quelli sieno stati eseguiti senza variazione alcuna; si deve quindi inferirne, che nel caso in cui il disegno ed il piano contengano de' metodi nuovi, l'intraprenditore può farne uso senza esserne risponsabile: quindi noi ab-

biamo poc' anzi accennato, che giova assai all' intraprenditore di avvertire il proprietario allorchè nel disegno o nel piano vi scorga qualche cosa che gli sembra straordinaria. Mediante una tale precauzione egli si assicura che il proprietario è conscio del nuovo metodo prescritto dall' architetto, e che andrà a porsi in opera. Rispetto all' ordine in iscritto ch' egli deve procurarsi, è una precauzione di cui farà uso quando crederà, e secondo il modo come trovasi obbligato a seguire il disegno ed il piano, per agire con sicurezza nel porre in esecuzione un metodo di cui non vuole garentire la riuscita.

Talvolta durante la esecuzione de' lavori il proprietario vuol fare delle variazioni al disegno ed al piano, o nelle disposizioni dell' edifizio, o nel modo di eseguir l' opera con maggiore o minore spesa: l' intraprenditore, onde evitare qualunque rimprovero che gli si potesse fare per essersi scostato dal disegno e dal piano, deve comprovare, mediante un atto in iscritto, le variazioni volute dal proprietario e l' ordine da esso dato di eseguirle.

L' intraprenditore poi non è liberato dalla garentia di solidità per l' ordine che ha ricevuto dal proprietario, o di fare un edifizio di cui non vi sia nè il disegno nè il piano, o di fare delle variazioni al disegno ed al piano già stabilito, stantecchè la tacita obbligazione ch' egli contrae, si è quella, che l' edifizio avrà almeno la durata di dieci anni. Allorchè gli sono proposti verbalmente de' lavori da eseguirsi, quando gli si chiede di fare alcune variazioni al disegno ed al piano, non deve incaricarsene se non sotto la condizione (sempre sottintesa) che non mancherà di dare all' opera la dovuta solidità. Queste variazioni però dovranno essere di tal natura, che non sia pregiudicata la solidità delle opere già costrutte; perhè l' intraprenditore è risponsabile degli accidenti che derivano per sua colpa, non solamente nelle nuove opere, ma benanche in quelle anteriormente eseguite.

E qui torna in acconcio di ripetere l' osservazione da noi fatta alla fine del precedente paragrafo: e si è che l' intrapreditore non deve giammai allegare l' imperizia o insubordinazione de' suoi operai, per iscusarsi dei difetti di costruzione. L' articolo 1797 (1643) del Codice lo costituisce risponsabile, salvo il suo regresso contro le

persone che avrà impiegate. Sta quindi a lui di scegliere operai che sappiano bene il loro mestiere, e dai quali possa essere ubbidito.

§ VI.

Degli obblighi dell' intraprenditore rispetto ai materiali.

Fin qui abbiamo considerato l' intraprenditore come incaricato di somministrare la sua industria per la mano d' opera: ora è d' uopo di vedere quali sieno i suoi obblighi allorchè somministra anche i materiali.

In vista di ciò che abbiamo detto ne' precedenti paragrafi, è facile il ravvisare, che l' intraprenditore ha maggiore risponsabilità allorchè è incaricato di somministrare la mano d' opera, giacchè è tenuto ad osservare ciò ch' è prescritto da' regolamenti di *pólizia* e dalle leggi sulla contiguità, salvo il suo regresso contro chi di ragione. Rispetto alla solidità, n' è garante, quando non esistano nè disegni nè piani, cui sia stato costretto di uniformarsi, oppure quando egli stesso gli abbia formati: e se non è risponsabile allorchè eseguisce i disegni ed i piani d' un architetto, ciò è soltanto nel caso che possa provare di non essersene scostato nell' esecuzione. È parimenti risponsabile, allorquando, essendo diretta l' opera di un architetto, egli non eseguisca i lavori secondo le regole dell' arte; oppure quando ha dovuto scostarsene, e non si sia procurata l' approvazione per iscritto o dell' architetto o del proprietario.

Sebbene si sia detto nel paragrafo II che si possa intentare l' azione di garentìa contro l' architetto per le mancanze, che ha commesse l' intraprenditore in una costruzione, noi abbiamo però fatto osservare che l' architetto aveva il suo regresso contro colui che mal corrispose alla di lui fiducia, in guisa che ogni risponsabilità ricade in ultimo sopra l' intraprenditore. Abbiamo altresì posto sott' occhio i difetti di costruzione facili a prevedersi da un architetto che non manchi d' invigilare: egli è direttamente risponsabile verso il proprietario per questa sorta di difetti; infatti non sarebbe giusto che l' architetto fosse garante delle mancanze che gl' intra-

prenditori commettono con destrezza per eludere la sua vigilanza. La garentìa in questo caso ricade esclusivamente sull' intraprenditore. Se v' ha circostanza in cui si possa più facilmente sorprendere la buona fede del proprietario, ella è certamente quella in cui l' intraprenditore somministra i materiali e li pone in opra. Quindi non esitiamo a decidere, che i difetti di costruzione procedenti dall' uso di cattivi materiali, sono a carico soltanto dell' intraprenditore.

L' architetto però è in obbligo di esaminare se i materiali sieno di buona qualità: ma a ciò si oppongono troppi ostacoli; giacchè vi si richiederebbe molto tempo per esaminare minutamente tutte le diverse specie di materiali; converrebbe fare delle replicate esperienze per assicurarsi della buona qualità delle pietre, de' legnami, del ferro, de' cementi, tutto ciò esigerebbe una cura che l' architetto non può prestare, e che il proprietario non ha il diritto di pretendere. Nelle opere pubbliche si può appena invigilare che non sieno adoperati dei materiali di cattiva qualità; e se ciò si ottiene, devesi alla cura di molti architetti ed ingegnieri che tra loro si dividono le diverse incumbenze sotto il titolo di direttori, o d' ispettori o di controlori. Mediante tali cautele, che d' ordinario sono praticate soltanto nell' esecuzione de' lavori pubblici, ben di rado succede che si pongono in opra dei materiali difettosi; null' ostante, se un intraprenditore si facesse lecito di eludere la vigilanza degli architetti o degl' ingegnieri dai quali esso dipende, sarebbe risponsabile dei danni procedenti dalla cattiva qualità de' materiali somministrati.

Quell' intraprenditore adunque che costruisce pei particolari è direttamente risponsabile dei difetti di costruzione procedenti dalla cattiva qualità de' materiali posti in opra: ciò che ha luogo parimenti, allorchè l' intraprenditore dipenda dagli ordini di un architetto, giacchè è impossibile che questi possa invigilare sulla scelta di tutt' i materiali.

Il proprietario poi ha il suo regresso contro l' architetto, se fosse provato che questi ebbe connivenza coll' intraprenditore, o che per colpevole negligenza abbia lasciato porre in opra de' materiali evidentemente di cattiva qualità. È applicabile a questo proposito la distin-

zione fatta al paragrafo II tra i difetti di esecuzione di cui l' architetto poteva accorgersi, e quelli che era facile di tener a lui nascosti: nel primo caso, egli è risponsabile verso il proprietario, qualora fossero stati somministrati dei cattivi materiali. Ciò succederebbe, per esempio, se l' intraprenditore ponesse in opra del legnante usato in vece del nuovo; oppure se costruisse i muri di rottami, in vece di far uso di pietre regolari: in questo caso sarebbe impossibile che l' architetto non se ne accorga; e se non si opponesse all' intraprenditore, ne sarebbe un complice, e perciò solidalmente risponsabile verso il proprietario, che ha dritto di rivolgersi contro chi de' due gli piace, ed anche contro di entrambi.

Eccettuato questo caso ed altri di cui parleremo, l' architetto non è ritenuto garante della cattiva qualità dei materiali posti in opera. L' intraprenditore n' è soltanto risponsabile, come lo è il venditore il quale, giusta l' articolo 1641 (1487) del Codice, è tenuto a garentire la cosa venduta dai vizj occulti che la rendono non atta all' uso cui è destinata.

Non bisogna però inferire da questa disposizione, che l' intraprenditore non sia risponsabile, se i materiali hanno de' vizj apparenti; giacchè la distinzione tra i vizj apparenti e gli occulti ha luogo solamente nelle vendite, che sono ben diverse dalla locazione di opera. Difatti, ciò che interessa principalmente il compratore in un contratto di semplice vendita, è la scelta della mercanzia: egli ha il diritto di esigere che gli sia rimessa identicamente la cosa convenuta, senza che sia lecito di sostituirne un' altra, quantunque fosse di un prezzo maggiore. È giusto, in simil caso, che il venditore non sia tenuto per i vizj apparenti della cosa venduta, presumendosi che il compratore abbia potuto da se stesso conoscerli.

Ma la convenzione fatta con un intraprenditore non è un contratto di vendita, ma bensì di locazione d' opera; cioè la promessa di prestare la sua opera per eseguire una costruzione: la somministrazione de' materiali non è che una condizione secondaria, mentre la principale è quella di eseguire tutto a perfezione, sia per la scelta de' materiali, sia pel magistero. Il proprietario non fa la scelta de' materiali; ciò spetta all' intraprenditore: questi adunque è tenuto a sceglierli di tal natura, che l' opera abbia una convenïente solidità.

Del resto noi siam di parere che l' intraprenditore non solamente sia tenuto a far uso dei buoni materiali, allorchè ha convenuto di somministrargli; ma se quelli che trova presso il proprietario o che da questi fossero comprati non siano suscettibili di una solida costruzione egli deve ben guardarsi dal porli in opra. È quindi tenuto di por sott' occhio al proprietario il pericolo che si correrebbe nel far uso di simili materie. Più: l' intraprenditore che in una tale circostanza fosse negligente, o usasse deferenza verso il proprietario, sarebbe tenuto per i vizj di solidità che si manifestassero.

Infatti si presume che il proprietario ponga a disposizione dell' intraprenditore i materiali sotto la tacita condizione ch' egli li trovi atti a' suoi lavori. Se dunque sono difettosi, egli non deve porli in opra; altrimenti è risponsabile dei difetti di costruzione procedenti dall' uso di cattive materie. L' industria che somministra l' intraprenditore non consiste solamente nel modo di costruire secondo i metodi adottati dalle regole dell' arte, ma benanche nella scelta de' materiali che mette in opra; sia ch' egli stesso li somministri, sia che li provveda per conto del proprietario.

Egli è vero che talvolta alcuni intraprenditori rigettano de' buoni materiali, per somministrarne degli altri: in questo caso gioverà di rimettersi al giudizio degli architetti. Alcuni proprietarj altresì, preoccupati dall' idea di un malinteso risparmio, non vogliono dipendere dai consigli di un architetto, ed ostinatamente impiegano de' materiali difettosi. L' intraprenditore in allora, per esimersi dalla garentìa cui sarebbe sottoposto coll' assecondare l' intenzione del proprietario, deve usar la precauzione di farsi dar l' ordine in iscritto di porre in opra simili materiali, malgrado la sua disapprovazione.

È da rimarcarsi, che se poi si trattasse di un' opera di qualche rilievo, e che i vizj di costruzione dassero luogo a' gravi inconvenienti, l' intraprenditore mancherebbe al suo dovere nel far uso di materiali che intaccassero la solidità dell' opera stessa: egli non deve quindi, in tal caso, eseguire l' ordine del proprietario; anzi un onesto intraprenditore preferirebbe di recedere dal contratto. D' altronde, oltre di ledere la propria riputazione nel secondare dei progetti assurdi, egli non può, senza

contravvenire ai regolamenti di *polizia*; fare alcuna costruzione, che per mancanza di solidità comprometti la pubblica sicurezza.

§ VII.

Degli operai che lavorano per conto dell' intraprenditore.

L' intraprenditore sceglie quegli operai che crede a proposito, per eseguire le opere ad esso affidate; e questi dipendono interamente da' suoi ordini. Quindi il proprietario nulla può ordinare ai medesimi, nè in conseguenza levarli dal lavoro, nemmeno sotto il pretesto di impiegarli in oggetti dipendenti dallo stesso appalto. La facoltà che ha l' intraprenditore di disporre esclusivamente de' suoi operai è fondata sul riflesso, ch' egli è risponsabile esclusivamente tanto di essi, che delle operazioni che da essi si fanno, com' è prescritto dall' articolo 1797 (1643) del Codice Napoleone.

In vista di tale disposizione, ogni risponsabilità gravita sull' intraprenditore, per cui il proprietario non ha, per qualsiasi motivo, il diritto di dirigere l' azione di garentìa contro gli operai: essi non sono tenuti a render ragione del loro operato se non che alla persona che gli ha impiegati.

Allorchè un intraprenditore costruisce sotto la direzione di un architetto, questi non ha parimenti alcuna autorità sugli operai sono immediatamente a lui sottomessi per l' esecuzione delle opere.

Se l' intraprenditore è il solo garante verso il proprietario, egli almeno ha il suo regresso contro i suoi operai. La convenzione ch' esso fa coi medesimi è una locazione di opera: quindi essi si obbligano d' impiegare, per conto dell' intraprenditore, tutto il tempo necessario per la costruzione dell' opera; di più, sono tacitamente obbligati ad esercitare il loro mestiere con quella assiduità di cui sono suscettibili.

Qualora un operajo perda del tempo nella giornata, sia col prolungare gl' intervalli di riposo, sia coll' occuparsi in un altro lavoro, esso manca all' obbligo che ha assunto: l' intraprenditore non solo ha diritto di fargli

uno sconto nella mercede convenuta, atteso il tempo perduto, ma ancora di renderlo risponsabile del danno che potrebbe derivare dalla sua negligenza.

Di rado succede che insorga controversia su questo punto, stantecchè gl' intraprenditori sogliono per lo più invigilare attentamente sugli operai; nè converrebbe prendersi la briga d' istituir domanda contro ciascuno in particolare per quel lieve danno che sarebbe per derivare dalla perdita di alcune ore di tempo: il meglio si è di licenziare colui che non impiega la sua giornata nel modo conveniente. D' altronde è d' ordinario impossibile, o almeno difficile, di provare la perdita del tempo di un operajo, malgrado conosciutissima dall' intraprenditore. Finalmente, la maggior parte degli operai non hanno altri mezzi che la loro industria; per cui sarebbe inutile di procedere giudizialmente per una reintegrazione. L' intraprenditore adunque, per trar profitto dai lavori delle persone che ha impiegate, non ha altro mezzo che di usare una vigilanza sempre attiva, e congedare quegli operai che non sono assidui nel lavoro.

L' altr' obbligo che incumbe agli operai, si è quello di eseguire, giusta le regole dell' arte, i lavori ad essi affidati. Chi esercita un mestiere, è in dovere di saperla; in conseguenza quelli sono risponsabili per mancanze che commettono per negligenza o per imperizia. Quell' operaio adunque che fa un' opera difettosa, è risponsabile verso l' intraprenditore, nell' egual modo che questi è garante verso il proprietario.

È raro però il caso che l' intraprenditore elevi controversia relativamente a questa specie di garentia; in primo luogo, perchè sono essi attivi nell' invigilare, per cui appena cominciato un lavoro irregolare, si cerca di rimediarvi, o coll' indicare un buon metodo, o coll' affidare il lavoro ad un operajo di maggiore abilità. In secondo luogo, come abbiam detto di sopra, la maggior parte degli operai non possedono cosa alcuna; e perciò sarebbe infruttuosa ogni domanda tendente ad ottenere qualche indennizzo. L' intraprenditore quindi altro espediente non ha che d' invigilare con attenzione, acciò i suoi operai non facciano alcuna opera difettosa.

Nullostante accade talvolta che un intraprenditore debba assentarsi per qualche giorno, e che al suo ritor-

no scorga un lavoro mal fatto. Egli ha il diritto di esigere che sia rifatto a spese di chi ha mal costruito. In questi casi per lo più non si procede giudizialmente, e l' operajo è costretto di rinunciare alla mercede per il tempo che impiega nel disfare e nel far di nuovo il lavoro di cui trattasi; e sovente accade che, se l' operajo guadagna appena ciò ch' è indispensabile per la sua sussistenza, l' intraprenditore, per effetto di umanità, abbandona il diritto che gli compete.

L' operajo inoltre contrae un altr' obbligo, il quale è più inerente alla natura del contratto di locazione d' opera che ad ogni altra convenzione, ed è quello di non commettere alcuna frode nell' esecuzione de' lavori. L' intraprenditore potrebbe adunque intentare azione di dolo contro l' operajo colpevole; e se non potesse ottenerne un reintegro, stante la di lui povertà, potrebbe sottoporlo al rigor delle leggi, qualora fosse grave il caso.

Qui poi non si fa distinzione alcuna degli operai che lavorano a fattura, e di quelli che lavorano a giornata, giacchè a tutti egualmente incumbono i medesimi obblighi. La sola differenza consiste nella mercede: per gli operai a giornata, si calcola il tempo che hanno impiegato; mentre per gli altri che lavorano a fattura, la quantità del lavoro ne determina la mercede. In ambedue i casi, il contratto concerne la sola mano d' opera. L' operajo a fattura deve null' ostante impiegare tutto il suo tempo per l' intraprenditore, a cui ha locata la sua industria; così pure l' operajo a giornata è tenuto di usare tutta l' attenzione per la buona riuscita de' lavori: finalmente l' uno e l' altro sono risponsabili de' lavori in cui avessero usata la mala fede a danno dell' intraprenditore, o del proprietario o di qualunque altra persona.

Gli obblighi spettanti agli operai dipendenti da un intraprenditore per lo quale travagliano a giornata od a fattura, non sono di tal natura, che si possa avere regresso contro i medesimi in causa di accidenti che cagionassero, in tutto o in parte, la ruina dell' edifizio entro i primi dieci anni, a meno che ciò fosse accaduto per frode usata dagli operai che avessero avuta la destrezza di tenerla nascosta al loro padrone. Questa circostanza tanto più difficilmente si verifica, quanto maggiore è la sorveglianza prestata sugli operai, sieno essi impiegati a lavo-

rare a fattura, oppure a giornata; e con questo mezzo è quasi impossibile che facciano opere difettose di cui non se ne accorga il padrone, onde prestarvi facilmente rimedio. Se l'opera riesce di forma lodevole, l'intraprenditore non manca di attribuirsene il merito; è quindi giusto che sia garante per le mancanze commesse da' suoi operai, salvo il suo regresso contro i medesimi, nei casi rarissimi in cui avessero delusa la sua vigilanza. È applicabile su questo punto la legge romana, che ritiene risponsabile l'operajo pei difetti dell'opera da esso fatta; a meno che questa fosse stata diretta dallo stesso padrone: *Nisi si ideo in operas singulas merces constituta erit, ut in arbitrio domini opus efficeretur.* L. 51 *in fine*, ff. *locati.*

Se gli operai che lavorano per conto dell'intraprenditore non sono risponsabili verso di lui per la solidità dell'opera, tanto più egli non ha regresso contro i medesimi per l'inosservanza delle leggi di *polizia*, o di quelle sulla contiguità. È cosa evidente ch'essi lavorano nel tempo, nel sito e nel modo che loro viene indicato dal padrone; essi non sono quindi tenuti di uniformarsi alle leggi sugli edifizj, che nemmeno hanno l'obbligo di sapere. Essi non agiscono per propria volontà, ma giusta gli ordini dell'intraprenditore; questi è adunque unicamente obbligato negli ordinativi che dà agli operai ad osservare le leggi sugli edifizj e i regolamenti fatti per la pubblica sicurezza e salubrità.

Giacchè l'intraprenditore è il solo garante verso il proprietario, che non può dar alcun ordine agli operai, ne segue che questi dêvono riclamare la mercede soltanto da quello a cui hanno locata la loro opera: inefficaci sarebbero le loro istanze, se si rivolgessero al proprietario per ottenere il pagamento ad essi dovuto: questi è tenuto soltanto ad adempiere le condizioni stabilite coll'intraprenditore, e non può immischiarsi negli oggetti relativi alla convenzione che quest'ultimo ha fatta cogli operai che ha impiegati. In vista di ciò, non sarebbe fondato a denegare il pagamento all'intraprenditore, sotto il pretesto che questi non ha per anco corrisposta la mercede agli operai che hanno eseguita la costruzione.

Gli operai nullostante, per sicurezza di quanto loro dovuto, hanno il diritto di fare un sequestro presso il

proprietario onde impedire che sia pagato all' intraprenditore il rimanente di suo credito, ad oggettto di essere rimborsati di quanto loro spetta in causa di mercede: e qualora la somma sequestrata non fosse sufficiente per tutti, se ne fa la distribuzione per contributo. Dal che ne segue, che gli operai non hanno azione contro quello a cui vantaggio si sono fatti i lavori, che fino alla concorrenza di quanto si trova in debito verso l' intraprenditore nel tempo in cui intentano la loro azione. Tale è la decisione dell' articolo 1798 (1644) del Codice Napoleone.

§ VIII.

Degli operai che lavorano per proprio conto.

Gli operai che lavorano per proprio conto sono quelli a cui direttamente è commessa dal proprietario la costruzione di un' opera, senza l' intervento dell' intraprenditore: ciò ha luogo ogniqualvolta il proprietario faccia costruire per se, o, come si dice, per economia. V' hanno degli operai, che il padrone impiega a giornata; alcuni altri lavorano a fattura; finalmente vi sono di quelli che prendono per appalto alcune parti dell' opera da farsi.

Gli obblighi degli operai che prestano la loro opera al proprietario, sono i medesimi ch' essi contraggono coll' intraprenditore; giacchè trattasi di locazione d' opera: Sono quindi tenuti d' impiegare tutto il tempo che hanno promesso, a profitto del proprietario dell' edifizio, come pure di eseguire i lavori giusta le regole dell' arte loro. Tutto ciò che abbiamo detto intorno al diritto di regresso contro gli operai che perdono del tempo, o che fanno delle opere difettose, è applicabile al proprietario da cui essi direttamente dipendono.

Dal canto suo il proprietario è tenuto a pagare la convenuta mercede agli operai, sia in proporzione del tempo che hanno impiegato, sia in ragione dei lavori da essi fatti, secondocchè essi furono accordati a giornata, od a fattura.

Riguardo agli operai che s' incaricano di fare alcune parti dell' edifizio, sono stimati come intraprenditori che somministrano la loro industria ed il loro travaglio; e se oltre a ciò vi forniscono i materiali necessarii per la

costruzione della parte dell' edificio ad essi affidata, sono allora considerati come veri intraprenditori. Per conseguenza tutto ciò che fu detto nel § IV. intorno alla garentìa degl' intraprenditori per la solidità delle opere, nel § V. sulla garentìa relativa all' osservanza delle leggi sugli edifizj, nel § VI. sulla garentìa de' materiali che somministrano e che pongono in opra; tutto ciò, dissi, è applicabile ai diversi operai impiegati nella costruzione di un edifizio data ad essi in appalto, com' è disposto dall' articolo 1799 (1645) del Codice, in cui è detto, che i muratori, falegnami, ferrai ed altri artefici che fanno direttamente dei contratti a prezzo fatto, sono considerati come appaltatori per la parte ch' eseguiscono. La disposizione del Codice non comprende generalmente tutti gli operai co' quali si è fatta qualche convenzione, nella qual classe vi sarebbero quelli che lavorano a giornata ed a fattura: qui sono considerati solamente come appaltatori quegli operai che hanno fatto de' contratti a prezzo fatto e convenuto espressamente o tacitamente; sia che vi somministrano i materiali; sia che vi concorrano colla sola mano d' opera. Colui che conviene a giornata o a fattura mette le sue braccia alla disposizione del padrone, che le dirige a sua volontà; ed è perciò che questi gli paga in ragion del tempo occupato, o del travaglio eseguito. L'operajo poi che assume un' intrapresa a prezzo fatto, mette la sua industria, senza sottoporsi agli ordini parziali del padrone; egli si obbliga di eseguire il suo travaglio nel modo convenuto, ed il prezzo non gli è dovuto, che quando l' opera è ultimata, e ritrovata ammessibile.

Voi dovete, per esempio, far delle riparazioni di poca importanza alla vostra casa, e prendete per ciò un muratore a giornata. Dopo ch' egli ha ristaurato un muro, voi gli ordinate di aggiustare l' intonacatura di un tramezzo, egli eseguisce, voi quindi gli fate ristabilire la cresta ad una cinta. Ecco come quest' operajo vi somministra la sua industria per far quanto vi abbisogna in un oggetto del suo mestiere: la sua mercede è proporzionata al tempo che ha impiegato nel lavoro. Qualora vogliate demolire un muro ed allogare i materiali, voi impiegate un operajo a fattura, in guisa che, invece di pagargli le giornate che avrà spese nel lavoro di cui trattasi, voi gli corrispondete la mercede proporzionata alla quantità delle tese di pietre che avrà allogate.

Qualora si tratti di costruire un edifizio, voi incaricate un operajo per tutt' i lavori di muratura; un altro assume quelli de' legnami; un ferrajo si obbliga di far quanto è necessario: e così ciascuno eseguisce i lavori della sua professione. Questi diversi operai sono considerati come intraprenditori, ciascuno de' quali si occupa in un lavoro determinato come e quando gli piace; nè voi avete il dritto di regolare il lor travaglio a vostro capriccio; nè isborsate ad essi il prezzo convenuto se non ad opera finita, a meno che non vi siate obbligato di corrisponder loro una somma acconto durante il corso della costruzione.

Questi diversi operai, che s' incaricano di costruire per appalto il vostro edifizio, sono tenuti, in ciò che li concerne, per la solidità e per l' osservanza delle leggi relative agli edifizj. Si ritenga però che i medesimi non sono solidariamente risponsabili, di modo che, se, per esempio, si manifestasse un difetto di costruzione che i periti attribuissero alla viziosa struttura de' muri, per cui ne derivasse la caduta delle soffitta, sarebbe a carico del solo muratore tutta la perdita, senza che si potesse procedere contro il falegname. Così pure, se fossero cadute le soffitta o il coperto per vizio del legname, il solo falegname ne sarebbe risponsale, e nessun operajo potrebbe essere molestato in causa di questo accidente.

Allorchè un operajo che costruisce per appalto, fa qualche opera difettosa che dà luogo a qualche sinistro accidente, non solamente è tenuto per la perdita fatta nella parte dell' opera ad esso assegnata, ma benanche per i danni cagionati a tutto l' edifizio. Così un muratore, che ha mal collocato le fondamenta di un muro che rovinasse, è tenuto per i danni cagionati ai lavori del falegname e del ferrajo. Reciprocamente, se durante il corso dei primi dieci anni fosse soggetto a deterioramento il coperto, od una parte de' muri, in causa della cattiva qualità del legname o del ferro posti in opera, colui che ha fatto per appalto il lavoro difettoso, è tosto risponsabile per la perdita del legname e del ferro, in seguito pel deterioramento cagionato ai muri ed al coperto.

L' operajo che costruisce per appalto, e che non si è attenuto alle regole dell' arte, od ha somministrato dei cattivi materiali, non ha interamente adempiuto a' suoi

obblighi colla ripristinazione degli oggetti periti in causa dei vizj di costruzione. Se l' accidente ha cagionato il menomo danno al vicino o ad altri, il proprietario dell' edifizio è tenuto per i danni ed interessi verso i terzi; ma ah poi il suo regresso contro l' autore dell' opera difettosa.

Gli operai che travagliano, considerati, come dicemmo, quali veri intraprenditori sono risponsabili, ciascuno per quella parte che li risguarda, per la solidità di ciò che da ciascuno di essi fu fatto per appalto, durante il corso di anni dieci, come lo sono gl' intraprenditori per la intera costruzione; così pure i medesimi sono risponsabili per l' osservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità. Quindi un muratore non può fare un incavo nel corpo di un muro comune senza prima d' essersi assicurato se il vicino abbia emesso il suo consenso, o in caso di rifiuto siasi ottenuto quello del magistrato; nè il falegname può immettere dei travicelli attraverso la canna di un cammino. Ciascuno di questi operai che contravviene alle leggi sugli edifizj nella parte di costruzione ad esso affidata, n' è risponsabile verso il proprietario, ed anche è sottoposto alle pene prescritte dai regolamenti di *polizia*, come abbiamo dimostrato, parlando della garentìa degl' intraprenditori, i quali sono in obbligo di sapere le leggi relative agli edifizj: se quindi gli auzidetti operai tradiscono, è giusto che questi abbia il suo regresso contro di essi. Quanto dunque fu detto in ordine agl' intraprenditori, si applica in conseguenza agli operai, che assumono la esecuzione di quella parte di costruzione di cui fan mestiere. Un operajo adunque che s' incarica di fare un lavoro per appalto, non solo si obbliga tacitamente a farlo giusta le regole dell' arte, ma benanche ad osservare le leggi relative agli edifizj, o concernenti gl' interessi de' vicini, o l' ordine pubblico.

Alcune volte un architetto dirige un' opera la di cui esecuzione non è affidata ad un solo intraprenditore; ciascun lavoro è preso separatamente per appalto da un operajo. Allora gli obblighi di ciascun intraprenditore particolare sono quegli stessi che spetterebbero a colui che s' incaricasse d' eseguir l' opera intera: il primo deve uniformarsi esattamente al disegno ed al piano dell' architetto, ed eseguire i suoi ordini per quegli oggetti che mancano di schiarimento in ciò che fu delineato o descritto.

Nel rimanente è applicabile a questo proposito ciò che abbiam detto ne' precedenti paragrafi, parlando degli architetti che dirigono de' lavori, e parlando sulla garentìa degl' intraprenditori in generale.

ARTICOLO IV.

Degli appalti e dei cottimi.

Allorchè ne' tre precedenti paragrafi si è parlato della garentìa di solidità per le costruzioni, della garentìa relativa all' osservanza delle leggi, e di quelle persone contro le quali si può intentar l' azione di queste due specie di garentìa, si sono citate alcune disposizioni del Codice Napoleone sugli appalti delle costruzioni. Nullostante noi gli abbiamo solamente considerati sotto il rapporto della garentìa: ora è d' uopo di trattare in un modo generale i principj concernenti gli appalti e i contratti a prezzo fatto, ossia cottimi.

Divideremo quest' articolo in nove paragrafi: nel primo esamineremo la natura di questo contratto; nel secondo si vedrà quali sieno gli obblighi dell' intraprenditore; nel terzo, quelli del proprietario; nel quarto, sarà dimostrato a rischio di chi è l' opera durante il tempo della costruzione; nel quinto, quando ed in qual modo si faccia la rescissione del contratto; si parlerà nel sesto del privilegio sopra le costruzioni; nel settimo, delle controversie relative all' ammissione di questo privilegio; nell' ottavo, fin dove si estenda il medesimo; nel nono parleremo di quelli che somministrano il loro denaro per pagare le opere.

§ I.

Della natura del contratto concernente gli appalti ed i cottimi.

La convenzione mediante la quale si affida ad alcuno a costruzione di un edifizio, è un contratto di locazione d' opera. Abbiamo una tale definizione nell' articolo 1708 (1554) del Codice Napoleone, in cui si distingue questo contratto in due specie, cioè la locazione delle cose, e quel-

la delle opere 1710. (1556) è detto che la locazione delle opere è un contratto col quale una delle parti si obbliga mediante la convenuta mercede, di fare una cosa per l'altra parte.

A termini dell'articolo 1779 (1625) vi sono tre specie di locazione d'opere: la locazione delle persone che obbligano la propria opera all'altrui servigio, come fanno i domestici, e gli operai dipendenti direttamente da un padrone: la locazione de' vetturali, sì per terra che per acqua, che s'incaricano del trasporto delle persone o delle cose; finalmente quella degl'intraprenditori di opere ad appalto, ed a cottimi.

Quando si commette ad alcuno di fare un lavoro, si può pattuire che somministrerà soltanto la sua opera o la sua industria, ovvero che somministrerà pure i materiali. Nel primo caso il contratto è solamente una locazione d'opera; nel secondo, è una specie di vendita, relativamente ai materiali che l'intrapreditore si obbliga di somministrare. Il Codice parimenti ha fatta questa distinzione alla fine dell'articolo 1711 (1557), in cui è detto espressamente, che l'*appalto*, *cottimo*, o *prezzi fatti*, è l'impresa di un'opera mediante lo sborso di un determinato prezzo, quand'anche quegli per cui si eseguisce l'opera, somministri la materia. Ne segue da ciò, che quando l'intraprenditore, oltre la sua industria, somministra anche i materiali, il contratto è locazione di opera e vendita insieme. Queste due specie di contratti uniti non sono incompatibili, e possono esser fatti con una sola convenzione, com'è dichiarato dall'articolo 1787 (1633).

Nè si può qui opporre ciò che Giustiniano ha sanzionato nelle sue Istituzioni al titolo *de locat. et conduct.* § 3 e 4: ivi è disposto che allorquando l'artefice somministra la materia, il contratto sia una semplice locazione di opera quando l'artefice somministra anche la materia. Una tal decisione ha luogo indubitatamente nel caso in cui l'artefice somministra oltre la sua opera anche la materia in tutta la sua estensione, come nel citato esempio. Se si tratta di un orefice a cui si domanda un vaso d'oro o d'argento, egli vende la sua merce, qualora gli appartenga la materia di cui è composto, e somministra soltanto la sua industria, allorchè forma il vaso colla materia che gli è consegnata. Ma v'hanno de' casi

in cui il contratto ritiene la natura di locazione di opera, benchè abbia luogo una vendita, ed è quando l'artefice non somministra tutta la materia. Ciò succede particolarmente, allorchè si tratta di un edifizio; giacchè, supponendo anche che l'intraprenditore somministri tutti i materiali, appartenendo il suolo al proprietario dell'edifizio, non si può dire che sia stato a questi venduto nella totalità l'oggetto costruito. Quindi il Codice ha saggiamente deciso, che un solo contratto può comprendere la locazione d'opera e la vendita.

Il Codice, nel distinguere le diverse specie di locazione di opera, sulla fine dell'articolo 1711 (1557), chiama quella di cui è quistione, *appalto*, *cottimo* o *prezzi fatti*: da ciò si deve conchiudere, che queste tre espressioni indicano la stessa specie di contratto; cioè, la convenzione per cui uno si obbliga di fare un'opera mediante un determinato prezzo. Alcune volte si fa soltanto l'appalto per l'esecuzione dell'opera, senza stabilire il prezzo da corrispondersi all'intraprenditore; ma si presume che le parti abbiano convenuto quel prezzo ch'è d'uso per oggetti di questa natura. Talvolta è un contratto che si riduce a scrittura, per comprovare le condizioni stabilite fra le parti contraenti; e se non furono preveduti tutt'i casi che possono aver luogo, si ha per norma ciò che ordinariamente è praticato in questa sorta di appalti. Finalmente v'hanno de' casi in cui tra il proprietario e l'intraprenditore non si fa alcuna scrittura che comprovi l'appalto, o il cottimo: in questo caso, per construire un contratto, basta che l'intraprenditore cominci l'opera, e che non vi si opponga il rispettivo proprietario: si presume che il prezzo sia stato tacitamente convenuto, e che nella costruzione dell'edifizio si debba attenersi all'uso. Quindi il Codice, colla denominazione di *appalto*, *cottimo* o *prezzi fatti*, ha voluto comprendere questi differenti modi di stabilire un contratto di locazione d'opera.

Del resto, la convenzione fatta tra l'intraprenditore e il proprietario sotto alcuna di queste denominazioni, assume la natura di vendita: e siccome questa sarebbe un contratto ammesso dal diritto delle genti, che può esser valido senza che il diritto civile lo sottoponga ad alcuna forma; così è regolato da' principj dell'equità naturale

in tutt' i punti, che non furono preveduti dalle leggi o nello scritto del contratto.

Nel contratto di locazione di opera le parti si obbligano reciprocamente l' una verso l' altra; donde risulta, al pari della vendita, la locazione di opera essere un contratto sinallagmatico. È pure commutativo, com' è la compra-vendita, per la ragione che ciascuna delle parti intende di ricevere il valore della cosa che somministra: se, da una parte, l' intraprenditore vuol ricevere il preciso valore dell' opera da esso fatto, il proprietario, dal canto suo, intende di pagarne soltanto il giusto prezzo.

Da questi elementi proprii a fissare la natura di una convenzione fra il proprietario e l' intrapenditore di fabbriche, ne risulta, che non è dessa una locazione, se non quando ha per oggetto di fare un' opera mediante un prezzo stabilito di consenso fra le parti.

Trattandosi di un contratto di locazione d' opera, è chiaro che non può aver luogo una tale convenzione, se non v' è costruzione da eseguirsi; ma è d' uopo che l' opera possa essere eseguita, giacchè ogni convenzione concernente una cosa impossibile a farsi sarebbe nulla: e riguardato, come un contratto di pazzia condannato dalla ragione: *Impossibilium nulla obbligatio est.* L. 185, ff. *de reg. jur.* Qui si parla di un'assoluta impossibilità, e non di quella che sarebbe soltanto relativa all' intraprenditore; e questi dovrebbe imputar a sè stesso d' essersi obbligato a fare una cosa superiore alle proprie forze e alla sua abilità, non essendo tenuto il proprietario a sapere fin dove si estendono le conoscenze di questo intraprenditore.

Un tal contratto poi non dev' essere contrario nè alle leggi, nè ai buoni costumi; altrimenti sarebbe nullo: e colui che l' adempisse andrebbe sottoposto ad un gastigo per aver fatto ciò che dalla legge vien proibito. *Pacta quae contra leges constitutionesque, vel contra bonos mores fiunt, nullam vim habere, indubitati juris est.* L. 6, Cod. *de pactis.*

Questa specie di contratto non solo deve aver per oggetto un' opera da farsi, ma ancora che ciò sia mediante un prezzo determinato; poichè, se il proprietario nulla promettesse all' intraprenditore, questa convenzione non sarebbe locazione di opera, ma bensì un mandato,

ch' è un contratto di diversa natura. Allorchè si dice un prezzo determinato, s' intende una somma di danaro; giacchè, se si facesse un'opera da un intraprenditore mediante la condizione che il proprietario dovesse dare tutto altro che del denaro, ciò non costituirebbe una locazione d' opera, ma sarebbe piuttosto una permuta o un contratto di diversa specie.

Essendo poi la locazione di opera un contratto commutativo, ciascuna parte contraente intende di ricevere il valore corrispondente a ciò che somministra. Il prezzo stabilito dev' essere adunque positivo, e tale che risulti essere intenzione delle parti, che quello rappresenti chiaramente il valore dell' opera convenuta; altrimenti non più si direbbe contratto di locazione di opera, ma un contratto di beneficenza, tanto se il prezzo sia alterato, quanto se si conosca essere troppo mite. Qui non si parla precisamente di un giusto prezzo: basta solamente che sia di tale entità, che corrisponda a un dipresso al valore che le parti hanno positivamente attribuito all' opera. Se poi il prezzo convenuto sia maggiore o minore di quello che giustamente dovrebbe essere, nulla rileva, purchè la differenza non sia accessiva, e non faccia presumere che si abbia voluto fare un altro contratto sotto l' apparenza di una locazione d' opera.

Finalmente non si dà locazione d' opera, se non quando vi concorre il consenso delle parti sull' oggetto e sul prezzo determinato. In conseguenza non ne nasce alcuna obbligazione, se una delle parti contraenti è incapace di prestare il suo consenso, come sarebbe un minore, un interdetto, ed una donna sotto la podestà del marito.

Nulla può supplire a comprovare ch' esista una convenzione per fare un' opera: è d' uopo assolutamente che le parti facciano un accordo su questo punto essenziale. Non è poi necessario di esprimere in dettaglio il modo con cui debba essere eseguita l' opera: non facendosi parola su questo punto, l' intraprenditore è tacitamente obbligato a costruire l' opera giuste le regole dell' arte e gli usi locali.

Parimenti si ritiene per stabilito l' appalto, allorchè consti che le parti ebbero intenzione che l' opera fosse pagata, benchè non si sia fatta parola sul prezzo. In questo caso la convenzione è tacita, e si presume che sia

fatto il prezzo per quel valore comunemente attribuito a ciascuna specie d' opera che costituisce l' edifizio. Dietro questo principio, Pothier, nel suo trattato di Locazione d' opera, aggiunge, che se l' opera non ha un valore conosciuto, in forza di una tacita convenzione n' è pagato il prezzo di stima. Per esempio, se io commetto ad un intraprenditore la costruzione di una casa giusta un piano, ed egli ne assuma l' incarico per appalto, si presume ch' esista la tacita convenzione che l' opera debba essere sottoposta alla stima, tostocchè saranno terminati i lavori. Ecco la ragione per cui, giusta l' opinione del prefato autore, non è necessario che la somma costituente il prezzo dell' opera sia stabilita all' epoca del contratto; basta che i contraenti abbiano convenuto che quella sia sottoposta alla stima. Perchè ciò abbia luogo, è d' uso che l' intraprenditore presenta la sua nota: il proprietario la sottopone all' esame di un architetto per essere verificata; e per lo più l' intraprenditore si rimette alla decisione di quest' ultimo relativamente al prezzo da lui stabilito. Nullostante, se l' intraprenditore o il proprietario ha de' motivi fondati per non uniformarsi al giudizio dell' architetto, ha la facoltà di rigettare la stima: e in questo caso si ha ricorso ai periti, che vengono nominati nella via amichevole o giudiziale.

Rispetto al modo con cui deve essere prestato il consenso, non è prescritta alcuna forma particolare. Il contratto può essere fatto in iscritto o verbalmente: queste sorta di convenzioni emanano dal diritto delle genti, e però sono regolate coi principj dell' equità naturale, per cui gli atti che si stendono non ne formano la sostanza: servono solamente a comprovare ch' ebbe luogo il contratto, il quale, senza una tale cautela, potrebbe mancar di prova; servono altresì per costituire delle ipoteche, e per far uso de' mezzi d' esecuzione contro quel contraente che non adempisse alle assunte obbligazioni.

Per esempio, voi avete incaricato un intraprenditore di ricostruire la vostra casa, che siete costretto a far demolire stante la sua vetustà; e la convenzione da voi fatta esprime soltanto che la casa di cui trattasi debba essere ricostruita secondo l' antico stato. Come si potrebbe impugnare che non ebbe luogo un contratto di locazione d' opera a prezzo fatto? L' oggetto da costruirsi è la casa

che voi permetteste d' innalzare sotto i vostri occhi: il prezzo fatto è quello che sarà attribuito dalla stima a ciascun lavoro che fu eseguito: finalmente il consenso delle parti risulta e dal fatto dell' intraprenditore e dal vostro silenzio che suppone un' adesione formale, benchè tacita. Se l' intraprenditore ha somministrato i materiali, voi siete tenuto a pagargliene il valore a prezzo di stima: in questo caso, si stimerà la fattura di ciascuna specie di lavoro; ed oltre ciò, si fisserà il prezzo ai materiali somministrati.

§ II.

Degli obblighi che assume l' intraprenditore.

Nel contratto di locazione d' opera, colui che ha promesso di far qualche costruzione, si obbliga a cominciarla ed a finirla nel tempo stabilito. Se non è fissato alcun termine espressamente, o tacitamente atteso la natura stessa dell' opera, il proprietario può istituir domanda contro l' intraprenditore, per costringerlo a incominciare od a finire la costruzione nei termini che verranno precisati da un giudicato.

Sia o no convenuto espressamente il termine di cominciare o di finire l' opera, oppure questo sia determinato dalla stessa natura dell' edifizio da farsi, od anche nella via giudiziale, ciò nulla rileva: in ogni caso, l' intraprenditore deve cominciare e finir l' opera ne' diversi termini stabiliti. In caso di mora, il proprietario ha la facoltà di affidare l' esecuzione de' lavori ad un' altra persona; e in vigore della stessa sentenza l' intraprenditore negligente sarà tenuto pe' danni-interessi, derivati da tal ritardo, verso il proprietario. Un intraprenditore, per esempio, si è obbligato formalmente di consegnarmi la casa finita pel prossimo mese di luglio: presumendo ch' egli eseguisca il contratto, io stipulo un affitto che comincia appunto nell' anzidetto mese. Non avendo l' intraprenditore adempiuto alla sua obbligazione, è giusto che mi rimborsi de' fitti che ho perduti, oltre il rifacimento pei danni-interessi a cui ho dovuto soccombere per non aver potuto all' epoca stabilita mantenere l' affitto stipulato.

Non basta che l' intraprenditore faccia l' opera nel tempo prescritto; è d' uopo altresì che la costruisca giusta le regole dell' arte e le leggi sugli edifizj. Non è necessario che questa condizione sia espressa, giacchè è dell' essenza stessa del contratto, che ha luogo tra il proprietario e quegli a cui si affida la costruzione dell' opera, o per dirigerla o per eseguirla; quindi si presume che quest' ultimo debba avere le cognizioni necessarie per saper costruire. I difetti di costruzione che procedono dalla mancanza di solidità, o dall' inosservanza delle leggi di *polizia* e di quelle sulla contiguità, danno luogo a due specie di garentìe; su di che abbiamo diffusamente parlato ne' tre precedenti articoli: ivi si è veduto in che consiste la garentìa per la solidità delle opere, e quella concernente l' esecuzione delle leggi sugli edifizj; contro chi è intentata l' azione di queste due diverse garentìe; ed in qual modo gli architetti, gl' intraprenditori e gli operai sono risponsabili per le opere da essi fatte e dirette.

Accade soventi che l' intraprenditore è incaricato di porre in opra i materiali che gli vengono somministrati, coll' obbligo di somministrarne quelli che fossero necessarj: ciò ha luogo principalmente quando si demoliscono gli edifizj per costruirne degli altri. È interesse del proprietario che si approfitti, per quanto si può, de' materiali degli edifizj preesistenti: è quindi dell' intraprenditore di trar partito dalle demolizioni con probità. Del resto, senza aver riguardo alla provenienza dei materiali che il proprietario somministra all' intraprenditore, è certo che questi è tenuto a porli in opra nel modo conveniente; in guisa che, se per fatto di quest' ultimo fossero inservibili alla costruzione di cui è incaricato, o che di ciò ne fosse causa l' imperizia degli operai, egli n' è risponsabile, e sarebbe tenuto a somministrare dei materiali della medesima qualità.

Da ciò ne segue che, per evitare ogni controversia su questo punto, è necessario di comprovare precedentemente lo stato de' materiali che il proprietario somministra all' intraprenditore. In vista di ciò, non si può esigere che quest' ultimo somministri dei materiali migliori di quelli che ha ricevuti, ed egli è tenuto soltanto a renderne conto giusta la qualità identificata

Se nel porre in opra alcuni materiali se ne trovassero dei difettosi, la perdita è a carico del proprietario, che non può attribuirla nè all' intraprenditore nè a' suoi operai. Un pezzo di legname, per esempio, sembra sano al di fuori, ma nel tagliarlo in misura per qualche lavoro, si trova ch' è marcito al di dentro: ciò non è a carico di chi doveva porlo in opra. Ma se un pezzo di legname senza alcun difetto, fosse stato reso inservibile dall' operajo, per averlo troppo tagliato, l' intraprenditore è risponsabile della mancanza commessa, o per sua negligenza, o per imperizia degli operai.

Un altr' obbligo dell' intraprenditore si è quello di non usar alcuna frode nell' esecuzione delle opere, onde abbiano in apparenza maggior pregio di quello che non hanno, o perchè sembrino di una natura diversa da quella che sono in realtà. La buona fede deve esistere in tutt' i contratti, ed in quello di opera è richiesta egualmente che in tutti gli altri; quindi il dolo è sempre punito in qualunque modo si commetta. Abbiamo detto nell' articolo II, § II, che i difetti di costruzione procedenti dalla frode dell' intraprenditore danno luogo contro di lui ad un' azione che non deve confondere colla semplice garentia di solidità, la quale dura solamente pel corso di dieci anni: ivi si vede in qual epoca ha origine l' azione di dolo, e per quanto tempo si possa intentare.

Finalmente l' intraprenditore è obbligato ad adempiere alle condizioni accessorie del contratto: in caso diverso, è tenuto ai danni ed interessi risultanti dall' inadempimento di queste condizioni. Per esempio: se questi siasi obbligato a non ingombrare coi materiali l' area anteriore della casa; se ha promesso di far trasportare altrove i rottami, le terre, il calcinaccio, e i rimasugli di pietre in proporzione che si ammaniscono, onde i vicini non ne soffrano molestia, egli non può esimersi dall' adempiere a quest' obbligo; altrimenti n' è risponsabile della mancanza verso il proprietario, e sarebbe tenuto a rimborsarlo per le indennità che quest' ultimo avesse dovuto corrispondere ai vicini.

§ III.

Degli obblighi del proprietario.

Il principale obbligo del proprietario che fa costruire, è quello di pagare le opere giusta il prezzo convenuto, allorchè ciò sia stato espresso nel contratto; o dietro la stima, quando il prezzo fu tacitamente stipulato. L' intraprenditore non può istituir domanda di pagamento, se non ha terminata l' opera, e se questa non sia ricevuta, o se non ha per tale oggetto messo in mora il proprietario.: ma accade talvolta che fu stabilito di pagare una parte del prezzo durante il corso della costruzione, e in questo caso è d' uopo attenersi a ciò che si è particolarmente convenuto.

Non solamente il proprietario è tenuto a corrispondere il prezzo dell' opera, come fu stabilito nel contratto, ma ben anche il prezzo di quelle aggiunte che furono fatte per suo ordine, o per necessità, o per secondare il suo genio. Allorchè si debbano per necessità fare alcune aggiunte imprevedute, l' intraprenditore ha l' obbligo di renderne avvisato il proprietario, acciò questi si determini, o a lasciar fare le aggiunte, o ad abbandonare la costruzione, se la spesa fosse troppo rilevante. Quantunque fosse evidente la necessità di un' aggiunta all' opera convenuta, il voler presumere in questa circostanza che tale è l' intenzione del proprietario, sarebbe lo stesso, per parte dell' intraprenditore, ch' esporsi ad un rifiuto di pagamento di cui egli non potrebbe, a giusto dritto lagnarsi. Si crede, per esempio, che sia solido il terreno in cui si sono scavate le fondamenta di un edifizio; in alcuni siti già destinati si scopre uno scavo che non permette di continuare, a meno che non si aumenti la spesa; ciò che le parti contraenti non hanno preveduto. Di qualunque entità sia la costruzione, l' intraprenditore non agirebbe con prudenza, se eseguisce l' opera senza prima aver ottenuto il consenso del proprietario, e senza che sia comprovata la natura del lavoro eccedente.

È facile a decidere che le aggiunte prescritte dal proprietario, debbano essere pagate al di là del prezzo convenuto. Ma se vi ha un piano di costruzione cui il proprietario sia obbligato di uniformarsi, dee procurarsi l' or-

dine in iscritto di potere scostarsene: questo è l'unico mezzo per ottenere il pagamento delle aggiunte fatte.

Il Codice Napoleone, all'articolo 1793 (1639), ha infatti formalmente disposto, che quando un architetto o un intraprenditore si è incaricato per appalto di costruire un edifizio, in conformità di un piano stabilito e concordato col proprietario del suolo, non può domandare alcun aumento di prezzo, nè col pretesto che sia aumentato il prezzo della mano d'opera e dei materiali, nè col pretesto che siansi fatte al detto piano variazioni ed aggiunte, se queste non siano state approvate in iscritto, e non se ne sia convenuto il prezzo col proprietario. Per evitare le discussioni cui soventi dà luogo la verificazione delle note che presentano gl' intraprenditori, o per togliere ogni dubbio sulla questione, se i cambiamenti ed aggiunte fatte al piano siano state ordinate, un proprietario talvolta elige il partito di fissare irrevocabilmente, all' atto della convenzione, il prezzo dell' opera. Malgrado però i patti precisi che si fanno su questo punto, è assai comune di vedere insorgere controversia sul merito dei prezzi. L' intraprenditore ora pretende che i materiali o la mano d'opera aumentarono di prezzo dopo la stipulazione del contratto; ora vuol sostenere che si siano eseguite variazioni ed aggiunte al piano stabilito per secondare le intenzioni del proprietario, e che, pel riguardo a lui dovuto, non aveva richiesta l' approvazione in iscritto per fare le ordinate variazioni. Questi diversi riflessi, che non si mancano di produrre a favor dell' intraprenditore, inducevano sovente i giudici ad assecondare la sua domanda. Ma il Codice ha troncato il corso a questi frequentissimi abusi col richiamare in pien vigore i principj legali; stantecchè ha disposto che gl' intraprenditori, dopo che si è convenuto un prezzo determinato per la costruzione degli edifizj, non possono pretenderne un aumento, col pretesto che siansi fatte variazioni ed aggiunte, se queste non sono state approvate in iscritto, e non se ne sia convenuto il prezzo col proprietario.

Siccome il Codice ha parlato soltanto del caso in cui l' intraprenditore costruisce per appalto; così si domanda se il medesimo possa riclamare un aumento di prezzo, allorchè non si è convenuta una somma fissa per la totalità della costruzione, ma bensì fu stipulato che il prezzo

debba essere in proporzione del valore che avrà l' opera all' epoca della consegna.

Non è ammissibile un tal raziocinio, per la ragione che il Codice, all' articolo 1793 (1639), non istabilisce un nuovo diritto: ivi si richiamano in vigore i principj legali per un caso che i legislatori credettero potessero meritare un' espressa menzione: è perciò applicabile agli altri casi la disposizione di cui trattasi. Quindi è massima generale, che quando non fu stabilito un piano di costruzione, l' intraprenditore può sostenere che non si è presa la libertà di far cosa alcuna senza prima aver un ordine dal proprietario; e questi, per mancanza di prove in contrario, sarebbe tenuto a pagare l' opera in totalità. In vista di ciò, ogni proprietario dev' esser ben cauto, per non lasciar troppo arbitrio all' intraprenditore nell' esecuzione delle opere che ad esso affida.

Qualora esista un piano sottoscritto dalle parti, nulla potrà esser ivi cangiato, a meno che non consti che il proprietario abbia approvato alcune modificazioni: altrimenti l' intraprenditore non può esigere il pagamento per quelle aggiunte che avesse fatte senza un' ordine espresso. Più: se le variazioni non approvate cagionassero del danno, il proprietario avrebbe diritto di denegarne il pagamento, e di esigere che le cose fossero ristabilite a spese dell' intraprenditore, di conformità al piano convenuto. Una tal decisione ha luogo, sia per un' opera a prezzo fatto, sia che questo debba essere determinato all' atto della verificazione delle note; poichè, anche in questo caso, l' intraprenditore era in obbligo di uniformarsi al piano ed al disegno nell' esecuzione dell' opera, giacchè il prezzo deve derivare dal modo, come ha questi eseguiti.

Il proprietario, oltre di essere tenuto a pagare il prezzo dell' opera, deve far tutto quello che da lui dipende, per facilitarne l' esecuzione all' intraprenditore. Per esempio, io ho fatto una convenzione che il muro della mia casa sia costruito entro un termine stabilito: siccome non si può incominciar il lavoro, finchè i sopraintendenti alle pubbliche strade non abbiamo determinata la linea, io sarò obbligato di usar le opportune diligenze perchè ciò abbia luogo quanto prima; altrimenti l' intraprenditore non sarebbe tenuto a nulla, se

non fosse eseguita la condizione relativa al termine precisato. Così pure il proprietario deve assegnare un passaggio all' intrapreditore ed agli operai sufficiente per poter condurre i materiali sul luogo della costruzione; e se questa non fosse terminata all' epoca convenuta per fatto del proprietario, l' intrapreditore non è risponsabile del ritardo; anzi potrebbe intentar azione di danni-interessi, qualora per negligenga del proprietario avesse sofferto del pregiudizio: finalmente può addomandar la rescissione del contratto, se il proprietario non facesse quanto gli spetta entro uno spazio di tempo prescritto dal giudice.

§ IV.

A rischio di chi è l' opera durante la costruzione.

Quando i materiali vengono somministrati da colui ch' è incaricato di costruire, ciò non è una locazione di opera, ma bensì la vendita di una cosa non ancora consegnata. Quindi tutti gli accidenti che sopravvengono all' opera incominciata e non ancor finita, non possono essere a carico di colui che si propone di comprare, giacchè egli non ha per anco alcun diritto sulla medesima. Per questa ragione il Codice, all' articolo 1788 (1634), ha disposto, che nel caso in cui l' artefice somministri la materia, se la cosa viene a perire, in qualsivoglia modo, prima di essere consegnata, la perdita resta a danno dell' artefice, purchè il compratore non fosse in mora nel riceverla.

Questa disposizione è applicabile al caso in cui un orefice fosse incaricato di fare un pajo di candelieri d' argento, pei quali somministrasse la materia. Una convenzione della stessa natura sarebbe quella mediante la quale un intrapreditore si fosse obbligato di costruire per me una casa sul proprio suolo, ponendo in opra i suoi materiali. Questa è una vendita, che avrà soltanto il suo effetto allorchè mi si farà la consegna dell' edifizio tostocchè sarà terminato; dal che ne segue, che tutti gli accidenti che sopravvenissero durante la costruzione, sono a carico dell' intraprenditore, il quale rimane proprietario dell' edifizio, finchè non ne abbia fatta la consegna.

Nel caso in cui l' artefice impieghi solamente il suo lavoro o la sua industria, se la cosa viene a perire, l' artefice è tenuto soltanto per la sua colpa; ma se tutta la perdita sarà a carico del padrone; se questa fu cagionata da una forza irresistibile: tale è la disposizione dell' articolo 1789 (1635). Quindi, se un fulmine o una inondazione distruggesse l' edifizio prima di esser terminato, e l' intraprenditore a cui ne ho commessa la costruzione avesse posto in opra de' materiali di mia pertinenza la perdita è totalmente a mio carico, giusta la massima, *res perit domino.*

Qui si può far la questione, se l' intraprenditore possa pretendere che egli sia corrisposto il prezzo del suo lavoro: si avrebbe ragione di propendere per l' affermativa, stantecchè la legge ha disposto che tutta la perdita ricade sul proprietario; sicchè pare che non debba parteciparne l' intraprenditore.

Ma, per decidere con fondamento, è d' uopo riflettere che l' intraprenditore ha la proprietà del suo lavoro e della sua industria, nell' egual maniera che il padrone dell' edifizio è proprietario del suolo e de' materiali. Se quindi la conseguenza del caso fortuito dev' essere a carico di quello cui appartiene la casa, giusta la regola, *res perit domino*; per la stessa ragione il padrone dell' edifizio soffrirà il danno accaduto ad una cosa di sua spettanza, e l' intraprenditore sarà soggetto alla perdita del prodotto de' suoi lavori; molto più che l' accidente non è imputabile ad alcuno: le funeste conseguenze di questo saranno una disgrazia comune all' intraprenditore, ed al proprietario, è egli dunque giusto che ciascuno ne soffra il danno corrispondente. Pothier è di diversa opinione, o almeno vorrebbe che l' intraprenditore fosse pagato pei lavori già fatti, per cui tutto il danno cagionato dall' accidente fortuito ricadrebbe sul padrone dell' edifizio. I nostri legislatori però hanno adottata una massima più ragionata, la quale poi sanzionata dall' articolo 1790 (1636) del Codice, non è suscettibile di ulterior discussione su questo punto: ivi è detto, che l' artefice non ha diritto di pretendere la mercede, se la cosa perisce per caso fortuito prima di essere consegnata.

Nell' ipotesi che gli operai somministrino soltanto la loro industria, supponiamo che sopravvengono alcuni ac-

cidenti per colpa del proprietario, o pei vizj dei materiali da costui somministrati, per esempio, di alcuni lègnami che fossero di buona qualità in apparenza, ma guasti al di dentro, per cui non sostennero ciò che fu ad essi sovrapposto: gli operai hanno diritto di riclamar la loro mercede, stantecchè qui non trattasi di un caso fortuito, ma di una conseguenza delle disposizioni date dal proprietario; ed è quindi giusto, che egli solo ne soffra il danno. A suo riguardo hanno gli operai prestata fede all' apparente bontà de' materiali di sua proprietà, è perciò che se alcun danno da questi ha derivato, gli effetti risultanti dalla loro cattiva qualità non possono pregiudicare, se non quell' istesso, che ne avrebbe ricevuto l' utile essendo buoni. Lo stesso articolo 1790 (1636) dice espressamente, che l' operajo ha diritto di pretendere la mercede nel caso che la cosa sia perita per un vizio della materia; che se ciò succede la sua mano d' opera dev' essere pagata, sempre però in proporzione dei lavori fatti sino all' epoca dell' accidente, non già per quei lavori da eseguirsi.

Finora abbiamo parlato degli accidenti fortuiti che sopravvengono durante la costruzione nel caso in cui l' intraprenditore costruisce sul proprio suolo, e somministra la sua industria ed anche i materiali; o pure che vi somministri il solo travaglio. Se poi il suolo appartiene a chi fa costruire, ed i materiali e la mano d' opera vengono somministrati dagl' intraprenditori, a rischio di chi saranno gli accidenti cagionati da forza irresistibile durante la costruzione? Non si può dire in allora che la cosa appartenga per intero a quest' ultimo: quindi il contratto non sarà, in questo caso una semplice vendita; ma sarà promiscuamente locazione d' opera e vendita di materiali.

Pothier era di parere che l' intraprenditore doveva esser pagato pei suoi lavori e pei materiali somministrati, allorchè fosse sopravvenuto l' accidente prima della consegna dell' opera, per la ragione che i lavori, ed anche i materiali che l' intraprenditore somministra, sono accessorj della cosa principale, che nel concreto caso sarebbe il suolo, giusta la regola *aedificium solo cedit*. Quindi il citato autore inferisce, che il proprietario acquistava la proprietà de' lavori, come inerenti al suolo, *jure ac-*

cessionis; per cui la perdita cagionata da forza irresistibile dev' essere a carico soltanto di quello cui appartiene il terreno.

Avendo stabilito il Codice che la perdita cagionata da un caso fortuito avvenuto durante la costruzione, rispetto ai materiali, è a carico di chi gli ha somministrati, e riguardo ai lavori, non ha diritto di pretendere la mercede colui che gli ha fatti; ne segue che l'accessione non può aver luogo su questo punto. Un tal principio è applicabile ad altre circostanze, come sarebbe, se si trattasse della rivendicazione del mio terreno su cui si fosse fatta una costruzione senza il mio consenso rientrando allora in possesso del mio suolo, ho pure la proprietà di tutt' i materiali posti in opra nel mio fondo durante la mia assenza. Nel caso poi che si fosse costruito l' edifizio per mio ordine, qualunque accidente che sopravvenisse non è a mio carico, se prima l' opera non mi sia stata consegnata. Ecco la precisa intenzione del Codice: per conseguenza l' opera dell' intraprenditore non mi appartiene finchè non abbia luogo la relativa consegna: se quindi sopraggiunge un accidente impreveduto, io perdo la cosa di mia pertinenza, e l' intraprenditore perde il valore de' lavori di un' opera non ancor consegnata.

Risulta da tale decisione, che se mi appartiene soltanto il suolo, e che l' intraprenditore abbia somministrati tutt' i materiali, il danno cagionato dall' accidente sarà a mio carico per ciò che risguarda il suolo, e l' intraprenditore soggiacerà alla perdita de' materiali e del valore della mano d' opera. Per la stessa ragione, qualora, oltre il suolo, mi appartenga una parte de' materiali, avendone somministrato il rimanente l' intraprenditore, il danno cagionato da forza irresistibile sarà a mio carico per ciò che riguarda il suolo ed i materiali di mia spettanza, mentre l' intraprenditore dovrà soffrire la perdita de' materiali che mi ha somministrati, senza poter pretendere la mercede del suo lavoro. Questa opinione è una conseguenza di ciò che dispone la legge, come sopra si disse; perciò nel caso che mi appartengano tutt' i materiali ed il suolo, sarà a mio carico il danno che l' accidente avrà recato a questi due oggetti, e l' intraprenditore dovrà soggiacere alla perdita del lavoro.

Difatti il proprietario non è tenuto a pagar l'opera (e questa consiste nei materiali e nella man d'opra), se prima non è da esso verificata: non si ha quindi ragione di pretenderne il pagamento, se questa perisce prima che ne sia identificata l'esistenza, e prima che ne sia fatta la verificazione, per accertarsi se fu eseguita giusta il convenuto nel contratto.

Qui occorre di fare una distinzione tra il contratto d'appalto ad opera finita, e quello concernente un lavoro che sia di più pezzi o a misura, che può esser consegnato in varie partite separatamente. Allorchè il contratto per la costruzione di un'opera è fatto a corpo, cioè ad opera finita, o, come dicevano i Romani, *aversione*, l'intraprenditore non può farne la consegna, se prima quella non sia ultimata; è quindi a suo rischio ogni caso fortuito, finchè non sia in istato di consegnar l'opera del tutto terminata. Per lo contrario, quando si tratti di un lavoro che sia di più pezzi o a misura, la consegna può farsi in partite diverse, e l'intraprenditore non è tenuto ad aspettare che l'opera sia finita del tutto, per poter consegnare ciascuna partita di lavoro terminata: ne abbiamo la decisione nell'articolo 1791 (1637) del Codice.

Tostocchè ciascuna partita dell'opera è verificata separatamente, essa vien consegnata, e cessa per ciò di essere a rischio dell'intraprenditore: se questa perisce per causa di qualche accidente, ciò è a carico soltanto del proprietario, e l'intraprenditore ha diritto di pretenderne il prezzo, tanto per la mano d'opera, quanto pei materiali somministrati per la partita di cui trattasi.

Allorchè il proprietario rifiuti di ricevere l'opera, ovvero che frapponga dell'indugio, sia che si tratti di opere a corpo, la di cui consegna ha luogo tosto che sono terminate, sia che si tratti di lavori di più pezzi o a misura; l'intraprenditore ha la facoltà di provocare la nomina de' periti nella via giudiziale all'oggetto che l'opera sia verificata: se questi dichiarano che l'opera è fatta nel modo conveniente, si ha per consegnata fin dal giorno in cui il proprietario è in mora nel verificarla e nel prenderne possesso. Per la qual cosa, se durante tale contestazione avesse luogo un accidente cagionato da forza irresistibile, la perdita sarebbe a carico del pro-

prietario che ha indugiato a riceverla, a meno che non provasse che il di lui rifiuto era fondato, e che l' opera stessa non era per anco in istato da esser ricevuta.

Ciò che abbiam detto finora per dimostrare chi debba soggiacere alla perdita di un' opera che perisce prima di essere consegnata, risguarda sempre il caso in cui una forza irresistibile, o un caso fortuito, abbia dato luogo all' accidente sopravvenuto: altrimenti, se il danno fosse imputabile a colpa di una delle parti, questa sola ne sarebbe risponsabile. Quindi, se prima della consegna di un edifizio il proprietario avesse fatto eseguire de' lavori pei quali fosse diminuita la solidità delle fondamenta e cadesse una parte della costruzione, l' intraprenditore nulla soffrirebbe in causa di questo accidente; anzi può pretendere il prezzo della mano d' opera e de' materiali somministrati per quella parte d' edifizio distrutta.

Parimenti, se per fatto dell' intraprenditore avesse luogo l' accidente di cui trattasi, egli non ha diritto di pretendere alcuna mercede pei lavori fatti, nè il prezzo de' materiali da esso somministrati; anzi deve rimborsare il proprietario della perdita de' suoi materiali, e per qualunque danno cagionato dall' accidente. L' intraprenditore è a ciò tenuto, sia che la caduta dell' edifizio accada per di lui colpa prima della consegna dell' opera, sia che ciò abbia luogo durante il corso dei primi dieci anni: *Cod. Nap. art.* 1792 (1638). Ne' tre precedenti articoli, nei quali si è diffusamente parlato della garentìa degli architetti, e degl' intraprenditori e degli operai, abbiamo veduto a quali casi siano applicabili i principj finora esposti.

Se durante il corso della costruzione sopravvenga un accidente di cui non se ne conosca la cagione, si presume che l' edifizio sia perito per colpa dell' intraprenditore. Infatti l' obbligo suo principale si è quello di fare un edifizio di una sufficiente solidità: egli non può essere scusato in simil caso, se non quando risulta che l' accidente proceda da forza irresistibile o da fatto del proprietario.

§ V.

Della rescissione de' contratti d'appalto.

Essendo questo un contratto sinallagmatico, può essere rescisso mediante il reciproco consenso delle parti: questa è una verità della massima evidenza. La questione che presenta qualche difficoltà, si è quella di sapere, se una delle parti abbia la facoltà di far rescindere il contratto di cui trattasi. L' intraprenditore che si sia obbligato a fare un' opera, non ha certamente il diritto di rinunciare all' esecuzione di ciò che trovasi obbligato: quindi, o egli non incominci l' opera, o non la finisca nel termine convenuto, il proprietario ottiene la facoltà di affidarne l' esecuzione ad un altro, a rischio ed a spese dell' intraprenditore negligente. In tal caso, questi è obbligato a rimborsare il proprietario di quella somma ch' eccedesse il prezzo convenuto nel contratto, ed inoltre è condannato a' danni-interessi a causa delle spese occasionate dal suo rifiuto o ritardo.

Qui si parla soltanto d' un contratto con condizioni di tal natura, che non possano essere accettate da un altro intraprenditore: in questo caso soltanto riesce di danno al proprietario il rifiuto o il ritardo di cui è questione. Quindi, se io do l' incarico ad un intraprenditore di costruire la mia casa giusta il disegno ed il piano che gli presento, e nient' altro è convenuto tra di noi; ne risulta ch' egli si obbliga a costruire con una certa solidità, e ad osservar le leggi e i regolamenti relativi alle costruzioni. Io m' obbligo, dal canto mio, di pagargli, al prezzo di stima, il lavoro e tutto ciò che avrà somministrato: s' egli non incomincia tosto l' opera come vorrei, o che non la finisca con prontezza, perde soltanto la mia confidenza, e deve soffrire che un altro intraprenditore faccia o prosegua la costruzione.

Egli può anche protestarsi che non intende di continuare, giacchè non si è obbligato ad eseguire l' opera in totalità, nè ad incominciarla od a finirla entro un termine stabilito. In questo caso, io sono tenuto a pagargli ciò che avrà fatto e somministrato, dopo che sia fatta la verificazione; ed egli non potrà pretendere verun compenso, nemmeno pel rimanente de' materiali che avesse preparati e disposti nel luogo della costruzione.

Al contrario, si supponga che io abbia convenuto qualche cosa di determinato, sia intorno all'epoca in cui si debba incominciare o finire l'opera, sia sul prezzo dei materiali da somministrarsi o su quello della mano d'opera, sia finalmente sopra ogni altra circostanza che mi recasse danno se non avesse luogo l'adempimento della clausola; è manifesto che l'intraprenditore non potrebbe recedere dal contratto senza mettermi nel dritto d'intentar contro di lui azione di danni-interessi: io ho dovuto calcolare sulle condizioni tra di noi stabilite; per cui se non vengono eseguite quelle che concernono il tempo, io ne posso risentire un danno irreparabile: le altre relative al prezzo non si possono così facilmente ottenere da un altro intraprenditore, come l'avrei potuto all'epoca in cui si stipulò il contratto.

Rispetto al proprietario, egli ha sempre la facoltà di rescindere il contratto, ma per differenti motivi a misura delle circostanze. Si dubitava se il proprietario potesse sciogliere una convenzione contenente un appalto a cottimo: si adduceva che l'intraprenditore avendo calcolato sull'opera da farsi, avesse già ammanito quanto all'uopo occorresse, sia col procurarsi i materiali, sia col rifiutare altri lavori. Ma il Codice Napoleone avendo su questo punto sanzionata l'opinione più generalmente adottata, ha disposto all'articolo 1794 (1640), che il proprietario può sciogliere a suo arbitrio il contratto di locazione d'opera anche fatto per appalto. Nulla rileva che l'opera sia o no incominciata: l'intraprenditore a cui è notificata l'intenzione del proprietario: non deve proseguire il lavoro; in conseguenza quest'ultimo può ricusargli il passaggio e tutte quelle facilitazioni ch'era tenuto di accordare alle persone impiegate per la costruzione.

Si osserva che l'intraprenditore, che costruisce per chi n'è in bisogno, può con sicurezza calcolare sull'impegno che assume; perchè, se sopraggiunge aumento di lavori o alcun impedimento, può facilmente servirsi dell'opera altrui per eseguire la fatta convenzione. Così non lo è riguardo al proprietario, che soventi calcola solamente sui proprj mezzi; ed è costretto, malgrado la sua ristrettezza, a dover costruire per evitare una maggiore perdita. Se in questo stato si presenta qualche ostacolo, o abbia fondati motivi per non costruire (di cui però

non deve render conto a nessuno), è costretto a rescindere il contratto; non restandogli alcun mezzo per poter far fronte agl' impegni che dovrebbe assumere se fosse tenuto a lasciar costruire. Si scorge perciò come l' intraprenditore non possa giammai sciogliere l' accordo fatto con quelle condizioni sulle quali si è affidato il proprietario, mentre questi ha sempre la facoltà di rescindere il contratto, quant' anche si trattasse di un appalto.

Del resto, benchè fondata sia la legge che pone una differenza notabilissima tra l' interesse del proprietario e quello dell' intraprenditore, relativamente alla rescissione del contratto, essa però non vuole che il primo possa far uso del suo diritto a danno del secondo: in conseguenza lo stesso articolo dispone, che quando è significato all' intraprenditore lo scioglimento del contratto, sia questi indennizzato non solo di tutte le sue spese, e di tutti i lavori eseguiti da lui, ma ancora di tutto ciò che avrebbe potuto guadagnare in tale impresa, se da lui fosse ultimata. Quindi un proprietario dovrà essere indotto da forti motivi per poter isciogliere un accordo stabilito; e, ciò che principalmente è conforme all' equità, lo scioglimento di cui trattasi non si farà giammai con intenzione di ledere l' interesse dell' intraprenditore, e di privarlo d' un legittimo guadagno sul quale egli a giusto dritto vi contava. Infatti, qualunque sia il motivo che induce un proprietario a rescindere il contratto, egli è tenuto in ogni caso a pagare all' intraprenditore i lavori già eseguiti, le somministrazioni fatte, e rimborsarlo di tutte le spese occorse e che senza un tal contratto non avrebbe fatte, e finalmente lo spirito della legge è, che la indennità data all' intraprenditore sia tanto completa, che questi riceva tutto ciò che avrebbe potuto guadagnare se il contratto fosse stato interamente eseguito.

Allorchè un contratto di appalto a cottimo è stato sciolto per volontà del proprietario, e che dopo egli volesse continuare la costruzione, avrà esso la facoltà di prevalersi di un altro intraprenditore? Essendo il primo intraprenditore rimborsato non solo per la mano d' opera e per le spese di somministrazioni, ma ben anche del guadagno che avrebbe fatto sulla costruzione, non può aver ulteriori pretese; il contratto per la parte che ri-

guarda lui si ha come interamente adempito. Quindi a torto si lagnerebbe che il proprietario avesse prescelto un altro intraprenditore.

Il Codice parlando della rescissione che può addomandare il proprietario, ha fatto menzione solamente del contratto fatto per appalto; da ciò può nascere la questione, se in tutti gli altri casi si possa rescindere il contratto nello stesso modo.

Sembra a prima vista, che venendo espressamente accordata la facoltà di sciogliere una specie di un contratto, debbano essere escluse le altre specie differenti, giusta l'assioma, *inclusio unius est exclusio alterius*.

Ma ciò che risolve la questione si è, che il contratto per appalto è quello che contiene un vincolo più forte; e tutti quelli che non sono di questa natura, siccome non esigono tanto rigore, possono essere sciolti più facilmente: quindi, se il proprietario ha la facoltà di rescindere a suo arbitrio un contratto per appalto, tanto più egli può sciogliere quelli di tutt'altra specie. Fra i contratti di locazione d'opera, la legge ha avuto di mira quello ch'esige più rigore, per cui ha manifestata a sufficienza la sua intenzione riguardo alle altre specie di convenzioni, giusta l'assioma, *ubi eadem est ratio decidendi, idem jus dicendum est*. Pare d'altronde che i nostri legislatori abbiano voluto principalmente decidere una questione molto agitata, quella cioè, se l'intraprenditore, sciogliendosi il contratto di cui trattasi, possa pretendere il guadagno che avrebbe fatto se avesse condotta a termine l'impresa. La legge decide affermativamente pel caso in cui l'accordo fu fatto per appalto, in guisa che tutti gli altri casi sono regolati da questo principio, cioè che il padrone può sciogliere a suo arbitrio qualunque contratto di questa natura, molto più se trattasi di appalto. Rispetto all'indennità, questa è dovuta completamente per tutte le spese e pei lavori, allorchè l'accordo fu fatto per appalto, oltre il guadagno che ne sperava l'intraprenditore. Qualora poi si tratti di un contratto ch'esige meno rigore, i giudici devono seguire i principj di equità, ed aggiudicare all'intraprenditore una maggiore indennità, quanto più il contratto si accosta ad un accordo di appalto: la regola generale si è, che l'intraprenditore debba essere indennizzato in ragione del-

la perdita cui va soggetto per non essersi eseguita la convenzione.

Che ne sarebbe poi, se l' intraprenditore avesse ricevuto in tutto o in parte, il prezzo della sua opera, allorchè il proprietario si è determinato a sciogliere l' accordo? L' intrapenditore imputerebbe ciò che gli fu pagato sulla somma dovutagli per indennità: se questa eccede quanto ha ricevuto a titolo di prezzo, il proprietario sarà debitore del rimanente; mentre, se la somma pagata all' intrapenditore fosse maggiore di quella che ha diritto di pretendere, compresa l' indennità, egli restituirà ciò che ha di più ricevuto. Si ritenga però, che per questa restituzione gli si deve accordare una conveniente dilazione, s' egli ne fa istanza; avuto riguardo ch' egli avrebbe avuto il diritto di disporre della somma in quistione, e che non poteva prevedere il caso di dovergliela restituire.

Il contratto di locazione d' opera si scioglie colla morte di una delle parti contraenti?

È d' uopo premettere una distinzione, ed è quella, se cessi di vivere il proprietario, oppure l' intrapenditore, come si è distinta la volontà di uno da quella dell' altro. Abbiamo veduto pocanzi che il proprietario può sciogliere a suo arbitrio il contratto, salva l' indennità dovuta all' intrapenditore, mentre questi non ha la stessa facoltà. Ora tutto all' opposto succede allorchè cessa di vivere il proprietario, oppure l' intrapenditore: colla morte del primo il contratto non si scioglie, mentre la morte dell' intrapenditore lo rescinde. Questa diversa maniera di decidere prova che nei contratti si ha di mira ciò ch' è più conforme all' equità. Niuna ragione può mettere l' intrapenditore nel caso di rinunciar volontariamente ad un contratto; ma può darsi che un proprietario si vegga nella necessità di sospendere la costruzione incominciata: ecco perchè la legge fa più dritto alla volontà di uno che a quella dell' altro. In caso di morte le parti non sono nell' egual posizione; se il proprietario cessa di vivere, nulla impedisce all' intrapenditore di continuare i suoi lavori; poco gl' importa che gli sia corrisposto il prezzo dalla persona con cui ha stipulata la convenzione, oppure da' suoi eredi. Se poi cessa di vivere l' intrapenditore, la cosa è ben diversa, giacchè i suoi eredi non

esercitano la di lui professione, molto più che non sarebbero in istato di fare l' opera giusta il convenuto: quindi è giusto che non sieno costretti a mantenere l' esecuzione del contratto. Più: quand' anche il figlio del defunto esercitasse la stessa professione del padre, non potrebbe aver diritto alla confidenza che quest' ultimo si era acquistata dal proprietario: l' erede dell' intraprenditore adunque non ha diritto continuare l' opera in esecuzione del contratto.

Prima che fosse in vigore il Codice, i giureconsulti, ed anche Pothier, adottavano la massima, che, allorquando l' opera poteva esser fatta da un altro nello stesso modo che avrebbe operato il defunto, gli eredi dell' intraprenditore erano tenuti all' esecuzione dal contratto. Nel caso poi che l' opera era di tal natura, la di cui buona riuscita dipendeva principalmente dai talenti personali di colui al quale fu affidata, non si esitava a decidere che fosse sciolto il contratto colla morte dell' intraprenditore. Ma dopo l' emanazione del Codice non è più ammessibile una tale distinzione. L' articolo 1795 (1641) ha stabilito per principio generale, che il contratto di locazione di un' opera si scioglie colla morte dell' artefice, dell' architetto o dell' intraprenditore: *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus.* La legge non ha voluto che fosse fatta distinzione tra le diverse specie di opera non senza un fondato motivo: perchè era assai difficile di conoscere i lavori che gli eredi potessero agevolmente continuare; e perchè questi quasi sempre insistevano, e con qualche fondamento, che loro non riesciva di trovare i mezzi che sapevasi procurare il defunto. In conseguenza secondo lo spirito della legge sarebbe cosa assai dura il pretendere che gli eredi fossero costretti ad eseguire un contratto di cui non avevano cognizione alcuna.

Quando un' opera è diretta da un architetto ed eseguita da un intraprenditore, la morte del primo scioglierà l' accordo fatto coll' intraprenditore; e reciprocamente, colla morte di quest' ultimo sarà sciolto l' accordo fatto coll' architetto?

Considerando che il contratto di locazione d' opera fatto coll' architetto è un atto separato dalla convenzione fatta coll' intraprenditore, ne siegue che colla morte di

uno di essi si scioglie soltanto il contratto stipulato col defunto: quindi, sebbene cessi di vivere l'architetto, il proprietario, che può sostituirne un altro, non ha la facoltà d'impedire che l'intraprenditore continui l'opera. Ha ben diritto di sciogliere a suo arbitrio l'accordo, ma in questo caso è tenuto ad indennizzare l'intraprenditore, come abbiamo di sopra dichiarato. Parimenti, la morte dell'architetto non è per l'intraprenditore un fondato motivo per addomandare lo scioglimento del contratto.

Si farà uso dello stesso raziocinio se accade la morte dell'intraprenditore: la convenzione fatta coll'architetto dovrà essere eseguita. Questi non ha diritto di appoggiare il suo rifiuto sopra un avvenimento ad esso estraneo; e il proprietario dal canto suo, stante la morte dell'intraprenditore, non ha un motivo di sciogliere l'accordo fatto coll'architetto. Può ben notificare a quest'ultimo che intende di rescindere il contratto, ma sempre in vigore dell'altro principio pocanzi esposto, e coll'obbligo d'indennizzarlo, come abbiam veduto.

Qui si suppone che si sia fatta coll'architetto una convenzione di tal natura, che questi abbia potuto calcolarvi un profitto, per cui l'inadempimento possa cagionargli del danno. Ciò succede rare volte; giacchè si presume che l'architetto eserciti la sua nobile professione con disinteresse: se quindi egli s'accorge che il proprietario cessi di manifestargli la sua soddisfazione, abbandona la direzione dell'opera, e il proprietario non può lagnarsi; giacchè non essendosi fatto alcun accordo, questi avrebbe potuto ringraziare l'architetto. In questo caso, qualunque sia la persona che abbandona l'impresa, il proprietario è tenuto di corrispondere all'architetto la mercede pei lavori fatti, e pel tempo che il medesimo ha impiegato nella direzione d'opera.

Sciogliendosi il contratto colla morte dell'intraprenditore, il proprietario è tenuto a pagare ai di lui eredi, l'importare dei lavori fatti e dei materiali preparati, allora soltanto che tali materiali possono essergli utili. Tale è la disposizione dell'articolo 1796 (1642) del Codice. L'ammontare de' lavori e de' materiali dovuto agli eredi dell'intraprenditore dev'essere in proporzione del prezzo stabilito nel contratto; e se si fosse con-

venuto che i lavori ed i materiali dovevano esser pagati al prezzo di stima, sarà determinato dai periti sì l'importare de' lavori eseguiti, che de' materiali approntati.

Il contratto di locazione di opera, com'è disposto dalla legge, si scioglie colla morte dell'artefice, dell'architetto od intraprenditore: la morte del proprietario non opererebbe lo scioglimento di questo contratto, giacchè non essendovi parità fra i due casi, la stessa disposizione non può essere a tutti due applicabile. L'erede del proprietario ha ben la facoltà di rescindere il contratto di locazione d'opera, col dichiarare soltanto che tale è la sua intenzione, purchè corrisponda all'intraprenditore quell'indennità di cui soventi abbiam fatto parola; ma in questo caso la morte di colui a cui succede non è la causa della rescissione: in conseguenza, finchè l'erede non manifesti la sua intenzione nella qualità di proprietario, il contratto sussiste, e l'intraprenditore non può esimersi dal continuare il lavoro.

Allorchè succedano ad un proprietario molti eredi, che sono discrepanti intorno alla risoluzione di mantenere o di sciogliere il contratto, l'intraprenditore non deve per ciò interrompere i lavori, giacchè il contratto di locazione d'opera non si scioglie colla morte del proprietario. Qualora accadesse che una parte di questi eredi volesse sciogliere il contratto, e ne facesse la debita notificazione, e l'altra parte se ne stasse in silenzio, come dovrà in questo caso regolarsi l'intraprenditore? Allora egli citerà quegli eredi dai quali ha ricevuta la notificazione, e domanderà che i medesimi debbano accordarsi co' loro coeredi entro il termine che sarà fissato dal tribunale; in caso diverso, che gli sia in dritto di continuare l'opera dopo che sarà infruttuosamente scaduto il termine di cui trattasi, colla riserva di poter chiedere un'indennità pel danno sofferto dal ritardo in causa della denuncia fatta da una parte de' coeredi.

Se dietro questa domanda si accordano i coeredi, il contratto è mantenuto o disciolto secondo la loro intenzione notificata all'intraprenditore: altrimenti, se vi ha discrepanza tra i medesimi, il tribunale decide se sia più utile al comune interesse il lasciar sussitere o lo sciogliere il contratto; e per aver gli opportuni schiarimenti sullo stato della controversia, ordina preliminar-

mente ai periti, da esso nominati, di esaminare il contratto, i lavori se ve ne hanno d' incominciati, i mezzi che possono aver gli eredi, e quindi decidere dietro la relazione degli stessi periti.

Il contratto di locazione d'opera si scioglie altresì per effetto di forza irresistibile. Questo principio non è letteralmente espresso nel Codice Napoleone, ma trovasi enunciato in un modo generale nell' articolo 1302 (1256), in cui è detto, che rimane estinta l' obbligazione, se la cosa perisce o si perde senza colpa del debitore. D' altronde è equità naturale che non si debba esser risponsabile degli avvenimenti che non potevano esser preveduti all' epoca in cui si è fatta la convenzione: *Rapinae, tumultus, incendia, aquarum magnitudines, impetus praedonum, a nullo praestantur.* L. 23 *infin.* ff. *de regul. jur.* Quindi se io avessi fatta una convenzione con un intraprenditore per costruire una casa in un sito da me indicato, e che prima d' incominciar l' opera, o durante il corso de' lavori, un terremoto aprisse il terreno e vi formasse una voragine, ove non sia più possibile eseguirvi alcuna costruzione, il contratto sarebbe sciolto per effetto di forza irresistibile, non imputabile ad alcuna delle parti contraenti; in conseguenza ciascuno dovrebbe soffrire la perdita che particolarmente lo riguarda. Io sarò quindi tenuto di pagare all' intraprenditore i lavori che ha fatto, e che potranno essere comprovati; rispetto a quelli che non fossero suscettibili di verificazione io non sarò obbligato a verun rimborso, stantecchè sono una conseguenza dell' avvenimento. Per la stessa ragione non può egli domandarmi alcuna indennità per la rescissione di una tale convenzione, come io non ho alcun dritto di reclamar contro di lui; poichè la causa che ha fatto sciogliere un tal contratto non è imputabile nè a me, nè a lui.

§ VI.

In qual modo gli architetti, gl' intraprenditori e gli operai ottengano dei privilegj sopra le opere da essi fatte.

Siccome colui che vende un immobile, ha il privilegio per farsi pagare il prezzo convenuto; è giusto ancora che quelli i quali contribuiscono alla conservazione o al miglioramento d' uno stabile, abbiano altresì il privilegio sopra il medesimo, per essere rimborsati del prezzo de' lavori e de' materiali somministrati.

Questo privilegio non ha luogo di pieno diritto: è d' uopo che sia stabilito colle formalità prescritte dal Codice Napoleone all' art. 2103, § 4. (1972). Allorchè trattasi di edificare, ricostruire o riparare case, acquedotti ed altre simili opere, il proprietario che vuol procurare agli architetti, agl' intraprenditori, agli operai, che impiegherà nella costruzione, un privilegio per il prezzo dei lavori, presenterà la sua domanda al tribunale di prima istanza del circondario in cui sono situati gli edifizj. In vista di ciò il tribunale nomina un perito d' uffcio, e collo stesso atto delega un giudice per ricevere il giuramento di quest' ultimo, il quale sarà incaricato di stendere processo verbale dello stato in cui trovansi i luoghi, unitamente alla descrizione delle opere che il proprietario si propone di fare. A diligenza di quest' ultimo, e in vigore dell' ordinazione emessa dal giudice delegato, il perito è chiamato per la prestazione del giuramento; e nel processo verbale di questa formalità il perito indica il giorno e l' ora in cui farà quanto gl' incumbe in presenza del proprietario o di un suo procuratore speciale.

Dopo che il perito ha verificato lo stato dei luoghi, descrive sul suo processo verbale le opere che il proprietario dichiara di voler far eseguire. Il proprietario appone la sua firma al processo verbale, e qualora fosse inalfabeto, n' è fatta menzione dal perito, il quale deposita in seguito il rapporto delle sue operazioni nella cancelleria del tribunale da cui fu delegato.

È facile a scorgersi che al solo proprietario compete il diritto di far inchiesta per questa prima operazione, e

che non è assolutamente necessario d'indicare quali persone verranno da esso impiegate per eseguire i lavori. In seguito il proprietario, se vuol trar profitto da questa prima operazione di formalità, leva dalla cancelleria la spedizione del processo verbale depositato dal perito, e la insinua all' ufficio delle ipoteche del circondario in cui è situata la costruzione. Munito il proprietario di questa prima iscrizione, è facile che trovi l' architetto o l' intraprenditore o gli operai per l' esecuzione dell' opera, perchè ciascuno di essi avrà la certezza di ottenere un privilegio pel pagamento de' suoi lavori. Non è però sufficiente questa prima formalità per costituire il privilegio in favore di quelli che il proprietario avrà impiegati nella costruzione: la medesima è fuor di dubbio necessaria, ma dev' esser susseguita da una seconda operazione che prescrive il Codice al citato articolo 2103 (1972).

Entro sei mesi al più tardi, decorribili dal giorno in cui le opere sono terminate, è d' uopo che queste sieno consegnate nella via giuridica; altrimenti non avrebbe esistenza il privilegio. Eseguita pertanto questa seconda formalità, e fattosi inscrivere all' ufficio delle ipoteche il processo verbale di consegna, il privilegio sussiste, ed ha la sua data dal giorno in cui ebbe luogo l' inscrizione dell' antecedente processo verbale redatto dal perito: ecco il motivo per cui si è detto di non ritardare questa prima iscrizione. Quindi, se il proprietario ha solo il diritto di far istanza che segua la prima visita de' luoghi, non lo è così per la seconda, atteso che le persone che hanno eseguiti i lavori colla speranza che venga costituito il privilegio già proposto, devono avere tutto l' interesse che non oltrepassi il termine di sei mesi senza che sia fatta la consegna delle opere nella via giudiziale.

A quest' effetto è presentata istanza al tribunale o dal proprietario, o collettivamente da tutte le persone aventi diritto di privilegio, o separatamente da ciascuna di esse. Dietro ciò, con una ordinanza vien nominato un perito d' ufficio, ed un giudice per ricevere il di lui giuramento. Ad istanza della parte più diligente il perito è chiamato per la prestazione del giuramento: nell' istesso tempo è dato avviso alle altre parti interessate di trovarsi presenti, se loro aggrada; ben inteso però che resta sempre il

dritto alle parti di produrre quelle eccezioni che le aggradano, prima di questa formalità. Allorchè lo stesso proprietario fa istanza che segua la consegna delle opere, domanderà che intervengano alla prestazione del giuramento del perito tutti coloro che hanno diritto di ottenere il privilegio; e questi possono intervenirvi, sebbene non fossero citati a comparire: e qualora la consegna delle opere sia domandata dai medesimi, l'intimazione di trovarsi presenti al giuramento del perito è notificata al proprietario. Nel caso che la consegna delle opere fosse richiesta separatamente da uno o da alcuni di quelli che hanno eseguiti i lavori, gli altri che han diritto di privilegio sono citati, insieme al proprietario, per trovarsi presenti alla prestazione del giuramento di cui trattasi.

Se poi una delle parti interessate non fosse chiamata, essa può null'ostante intervenirvi, far opposizione all'ordinanza con cui è ricevuto il giuramento del perito, e produrre le sue eccezioni contro il medesimo. Rispetto a coloro che fossero stati chiamati nella via regolare, non sono più ammessi a far eccezione contro l'operazione del perito, dopo che questi ha prestato il giuramento, eccetto che il motivo di riclamo avesse avuto luogo posteriormente. Del resto, quelli che non fossero stati chiamati ad intervenire all'atto del giuramento, e che non hanno alcuna eccezione da produrre contro il perito, possono presentarsi al medesimo, ed addomandare che si faccia la consegna delle opere in loro concorso.

Per la prestazione del giuramento del secondo perito si osserva la stessa procedura tenuta pel giuramento del primo. L'istante ottiene dal giudice delegato un'ordinanza che fissa il giorno in cui dovrà essere prestato il giuramento. In vigore di quest'ordinanza, significata al perito ed alle parti interessate, con citazione a comparire, la formalità prescritta è regolarmente adempiuta; e nell'analogo processo verbale si fa menzione del giorno prefisso al perito per procedere alla consegna delle opere.

Ad istanza della parte più diligente, gl'interessati che non intervennero alla prestazione del giuramento, sono citati a comparire nel giorno ed ora prefissi dal perito. Per lo più, allorchè la consegna delle opere non è contestata, le parti si trovano presenti alla prestazione del giuramento, o all'atto della consegna, senza essere

citate; e la loro presenza, comprovata nel processo verbale, rende valida, riguardo ad essi, la procedura. Giova quindi il ritenere in massima, che se una persona avente diritto di privilegio non fosse stata chiamata pel processo verbale della consegna delle opere, essa avrebbe facoltà d' intervenirvi; e il perito farebbe menzione di quanto la medesima dichiarasse, e delle risposte fatte o dal proprietario o dalle altre parti interessate.

L' operazione del perito consiste nel descrivere sommariamente le diverse specie di lavori fatti posteriormente alla prima vista de' luoghi; nel dichiarare se le opere furono eseguite giusta le regole dell' arte e di conformità alle convenzioni stabilite tra le parti contraenti; ed a farne la stima, o in proporzione del prezzo convenuto nel contratto, o mediante la verificazione delle note, qualora non fosse stato stabilito il prezzo col proprietario. In conseguenza, tutti coloro che pretendono aver diritto di privilegio, presentano le loro note al perito, il quale verifica e stabilisce l' ammontare di ciascuno in particolare: tutte queste circostanze si esprimono nel processo verbale, che deve esser firmato dalle parti in ciò che le risguarda, unitamente al perito, ed in cui è fatta menzione di chi non sapesse scrivere, e di chi non è comparso nè in persona nè col mezzo di uno speciale procuratore. Terminato il processo verbale della consegna, esso vien depositato nella cancelleria: la parte più diligente ne leva la spedizione, ed essendo d' accordo tutte le parti, altro non rimane che farlo inscrivere all' uffizio delle ipoteche. Mediante quest' ultima formalità è costituito il privilegio in favore di coloro i di cui lavori furono verificati: e questo privilegio ha la sua data dell' epoca in cui fu inscritto all' ufficio delle ipoteche il processo verbale della prima visita, come abbiam detto disopra.

Può il tribunale nominare, per la consegna delle opere, quello stesso perito che ha fatta la prima visita de' luoghi? Non avendo parlato su questo punto il Codice, pare che abbia lasciato alla prudenza de' giudici la facoltà di affidare questa seconda operazione al perito che ha fatta la prima, ed eccone il motivo: oltre di non aver luogo alcun inconveniente, allorchè nulla osti in contrario, si ha la sicurezza che quel perito il quale

ha descritto lo stato de' luoghi, ed indicato le opere da farsi, è in grado di conoscere, meglio di ogni altro, la natura dei lavori eseguiti, e di dare il suo parere sulle difficoltà che potessero nascere tra le parti. Il regolamento che per lo passato serviva di norma in questa materia, dava ai giudici l'espressa autorità, a misura che lo credevano necessario, di nominare per la consegna delle opere quello stesso perito che fece la prima visita: nulla avendo il Codice disposto in contrario a questo regolamento, non v' ha dubbio ch' esso l'abbia tacitamente adottato. È noto che il Parlamento di Parigi, per togliere diversi abusi introdottisi nella costituzione de' privilegj sulle opere, ha emanato, con decreto del 18 agosto 1766, il regolamento di cui parliamo: e che le cautele ivi prescritte sono conformi a quelle che la nuova legge esige, e che noi in seguito esporremo.

§ VII.

Delle controversie relative alla costituzione del privilegio sulle costruzioni.

Se non v' ha alcun contraddittore all' epoca del processo verbale comprovante lo stato de' luoghi, il proprietario, per procurare un privilegio alle persone che impiegherà nella costruzione dell' opera, ottiene dal tribunale che sia nominato un perito, all' oggetto di verificare lo stato in cui sono le cose, e perchè sieno indicati i lavori da farsi. Nissuna difficoltà può nascere in occasione di questa prima operazione: basta ch' essa si faccia soltanto in concorso del proprietario. Null' ostante, se esiste un contratto con un intraprenditore, nulla osta che questi sia presente alla visita de' luoghi: oltredicchè, se il proprietario, mediante la convenzione fatta coll' intraprenditore, ha promesso di costituire a di lui favore un privilegio, quest' ultimo, prima di cominciar l' opera, può pretendere che sia descritto lo stato de' luoghi, e che nel processo verbale sieno descritte le opere che costituiscono l' oggetto del contratto.

In questi diversi casi per lo più non insorge controversia, perchè trattasi soltanto di verificare dei fatti che non hanno contraddittori, o sui quali non si può a me-

no di non esser d' accordo. Nullostante, se all' atto di questa prima visita si facesse luogo straordinariamente a qualche difficoltà tra il proprietario e l' intraprenditore, si avrebbe ricorso al tribunale nel modo che saremo per ispiegare: nel solo caso però che la controversia sarà agitata nell' atto della consegna dell' opera.

Una tale consegna, che si fa sempre tra il proprietario e coloro che hanno eseguita la costruzione, ha per oggetto di determinare ciò ch' è dovuto a questi ultimi. Per conseguenza, non è da maravigliarsi che in tal occasione accada qualche discussione: ora il proprietario impugna ad alcuno il diritto di privilegio; ora contendono tra di loro quelli che han fatto i lavori intorno ad alcune specie di somministrazioni, che ciascuno pretende di aver fatta; altre volte accade che l' operazione istessa del perito è intaccata d' irregolarità o di sbaglio.

Allorchè le difficoltà non intacchino la validità dell' operazione, il perito si limita a ricevere le dichiarazioni di ciascuna parte; e siccome non ha la facoltà di decidere, così egli rimette le parti al competente tribunale. Se la difficoltà è di tal natura che non impedisca di progredire nell' operazione, egli la conduce a termine. Al contrario, se fa d' uopo che sia deciso il punto di controversia prima di proseguire l' operazione, il perito dichiara ch' egli non terminerà se non quando le parti abbiano sperimentata la via giudiziale: in questo caso, ad istanza della parte più diligente, sono citate le altre per esser decisa la controversia, o dalla camera dei *referati*, o dal tribunale, secondo la natura della medesima. Emanata che sia la sentenza, e comunicata al perito, questi riassume l' incominciata operazione.

Nel caso che le difficoltà non abbiano impedito al perito di chiudere il processo verbale di consegna, le parti che hanno interesse che sia deciso il punto controverso, si provvedono nella via giudiziale, affine che il diritto di privilegio, benchè regolarmente costruito, possa essere esercitato da quelli cui è dovuto, in proporzione de' rispettivi diritti. A quest' effetto, sia che il processo verbale di consegna siasi trovato già inscritto all' ufficio delle ipoteche, sia che una tale iscrizione non abbia peranco avuto luogo, quegli che crede di dover far decidere sulle insorte difficoltà, deve citare il

proprietario e tutte le parti che hanno interesse nell' oggetto della controversia. La sentenza che viene propalata in vista del processo verbale di consegna, e dietro il dedotto nell' istanza successiva, stabilisce la parte di ciascuno nel privilegio costituito sopra le opere. Allora, se il processo verbale di consegna non fu peranco inscritto all' ufficio delle ipoteche, vi è tosto portato per essere inscritto unitamente alla sentenza, e la data del privilegio risale a quella dell' inscrizione del processo verbale della prima visita. Se poi una delle parti non ha interesse alcuno nella controversia, ed abbia fatto inscrivere il processo verbale di consegna prima che quella venga decisa, si fa modificar l' inscrizione di conformità alle cose contenute nella sentenza, dopo che questa sia passata in giudicato.

In tutto quello che abbiamo detto finora si è supposto che le controversie insorte tra le parti presenti alla consegna delle opere, non riguardano punto intrinsecamente la validità dell' operazione, poichè, se una delle parti pretendesse, per esempio, che sia stata mossa querela contro il perito in tempo utile, o che egli abbia abusato de' suoi poteri, o che abbia commessi errori o nullità, non potrebbe inscriversi il processo verbale all' ufficio delle ipoteche prima di essere precedentemente omologato dal tribunale. Infatti, il documento che trattasi d' inscrivere può contenere delle clausole che richiedono delle spiegazioni posteriori: questa circostanza non impedisce che sia riconosciuto valido il titolo dalle parti, per cui non v' ha inconveniente alcuno a farlo inscrivere. La cosa è ben diversa, allorchè è controversa la validità del titolo, e soprattutto se porta con esso la prova delle eccezioni fatte contro il medesimo, le quali si rilevano dalla relazione de' periti, da cui emergono le proteste fatte contro la stessa operazione: in questo caso non è conveniente di far inscrivere l' atto, prima che ne sia con una sentenza dichiarata la validità. In conseguenza, se all' atto della consegna si sono fatte delle opposizioni, o se una delle parti trova che il processo verbale di cui ne fu levata spedizione è nullo od erroneo, si ha tosto ricorso al competente tribunale. Se la parte più diligente non impugna l' operazione, essa cita a comparire tutte altre parti senz' eccezione, per veder omologare il processo ver-

bale della consegna delle opere. La parte che reclama contro il rapporto de' periti è dessa la più diligente, e perciò cita a comparire tutte le altre parti, per sentire far diritto a quelle conclusioni che crede a giusto dritto competergli. Se la sentenza ammette l'omologazione, la relazione viene inscritta all'ufficio delle ipoteche, e il privilegio ha la sua data dal giorno in cui fu inscritto il processo verbale della prima visita. Se poi la relazione non è omologata, si procede ad una nuova operazione, od a rettificare la precedente, giusta la decisione del tribunale; e così può esser fatta la seconda inscrizione tostocchè sarà seguita la consegna delle opere in un modo regolare.

Ciò ch'è molto essenziale da osservarsi in questa procedura si è, che la consegna delle opere dev' esser fatta entro sei mesi al più, decorribili dal giorno in cui furono terminate. Di qualunque durata sieno le discussioni intorno al processo verbale della consegna, questo può essere utilmente inscritto dopo che furono terminate le opere, e il privilegio ha nullostante la sua data del giorno in cui fu inscritta la prima relazione del perito. Quindi si scorge quanto importi di presentare con tutta la sollecitudine all' ufficio delle ipoteche il primo processo verbale.

§ VII.

Sopra quali oggetti si estenda il privilegio di coloro che hanno fatto de' lavori per una costruzione.

A coloro che furono impiegati nella costruzione di un edifizio, il Codice Napoleone, all' articolo 2103 § 4 (1972), accorda il privilegio sotto due condizioni. La prima si è, che l'ammontare del credito privilegiato non può eccedere il valore determinato nel processo verbale della consegna. Quindi colui che ha, per esempio, il diritto di privilegio per una somma di franchi 10,000, a cui ascende il valore dei lavori e somministrazioni giusta la verificazione e la stima del perito incaricato della seconda visita non può estendere questo privilegio ad una somma maggiore. E quand' anche egli provasse che gli è legittimamente dovuta una somma eccedente i

franchi 10,000, in causa di lavori e somministrazioni per l'edifizio su cui è costituito il suo privilegio, invano la riclamerebbe, stantecchè non trovasi compresa nel processo verbale di consegna; nulla può supplire ad una tale formalità: egli potrà bene esercitare la sua azione contro il proprietario, e far inscrivere, se ha titolo, un altro suo credito a carico dello stabile; ma non riuscirà giammai ad ottenere un privilegio per una somma maggiore di 10,000 franchi, quella cioè che risulta dal processo verbale di consegna.

La seconda condizione, sotto la quale viene accordato il privilegio di cui trattasi, è che il credito si aumenti a tanto maggior valore, quanto ne ha lo stabile al tempo dell'alienazione, e che deriva dai lavori fatti al medesimo. In vista di tale disposizione, è facile a scorgersi, che coloro i quali furono impiegati nella costruzione di un edifizio, non hanno prelazione sopra gli altri creditori pel valore che avrebbe conservato lo stabile se non si fossero fatti i lavori. È giusto quindi di non accordar privilegio sulle opere, se non in proporzione del maggior valore che ha lo stabile pei lavori fatti al medesimo.

Da ciò ne segue, che se i lavori fatti ad uno stabile gli attribuiscono un valore che ecceda il prezzo che il medesimo aveva precedentemente, e sia anche maggiore del prezzo degli stessi lavori, coloro che gli hanno eseguiti non ritraggono alcun vantaggio da questo aumento: perchè il loro privilegio non può eccedere i limiti di quanto ad essi è dovuto per i loro lavori: basta adunque che lo stabile, dopo i lavori fatti, abbia quel valore che corrisponda al prezzo dovuto ai medesimi. Se vi ha aumento al di là di questo prezzo, cede ad utile del proprietario o dei suoi creditori.

Posto un tale principio, si supponga che, dopo la costruzione o riparazione fatta, il valore dello stabile aumenti soltanto di una metà del prezzo de' lavori; l'ammontare del credito privilegiato, in questo caso, non può eccedere la metà del valore de' lavori comprovati col processo verbale di consegna. Per esempio: una casa avente due piani fu accresciuta da altri due che importano la somma di 10,000 franchi, per la quale fu costituito un privilegio a favor dell'intraprenditore.

Allorchè si tratta di alienare questa casa, si trova che se questa non fosse stata accresciuta di due piani, avrebbe il valore di franchi 20,000; in guisa che se avesse acquistato un aumento proporzionato ai nuovi lavori, il suo valore ascenderebbe a franchi 30,000. Nullostante all' epoca dell' alienazione, fatta qualche tempo dopo, sia per vendita volontaria o nella via giudiziale, il prezzo ricevuto ascende soltanto a franchi 25,000; onde non è accresciuto che di 5000 franchi il valore della casa: quindi il credito privilegiato dell' intraprenditore è ridotto a quest' ultima somma, sebbene il processo verbale di consegna gli abbia attribuito il valore di 10,000 franchi.

Egli è vero che l' intraprenditore è legittimo creditore del prezzo totale de' suoi lavori, ma a titolo di privilegio può pretendere soltanto la metà della somma in questione. Per l' altra metà avrà solamente una semplice ipoteca, e ciò fin dall' epoca in cui fu fatta l' inscrizione del primo processo verbale. L' intraprenditore avrà dritto adunque ad esser soddisfatto con privilegio su di una somma fino a 5000 franchi, quanto appunto è il maggior valore acquistato dall' immobile per li suoi lavori: per gli altri 5000 franchi poi sarà considerato nel giudizio di graduazione come ogni altro creditore.

Si è detto, nel proposto esempio, che la casa venduta per franchi 25,000 aveva il valore di 20,000 prima che fosse accresciuta di altri due piani: ora si domanda, come si può, all' epoca dell' alienazione, determinare il valore che aveva la casa prima che si fossero fatti i nuovi lavori, ed in conseguenza a quanto ascenda il maggior valore acquistato in causa de' medesimi.

Alcuni sono di parere che all' atto della prima visita, che si fa per comprovare lo stato de' luoghi, il perito debba fare la stima dello stabile. Mediante una tale precauzione, alienandosi lo stabile, è facile di rilevare di quanto sia aumentato il suo valore a fronte del prezzo di stima enunciato nel primo processo verbale.

A ciò si risponde, e con ragione, che un tal mezzo non basta per secondare l' inzione della legge; questa considera soltanto il valore dello stabile all' epoca in cui è alienato, senza aver riguardo al valore che avrebbe avuto prima che si fossero fatti i nuovi lavori. Allorchè un proprietario provoca la prima visita per ottenere un

privilegio a coloro che vuol impiegare nell' esecuzione de' nuovi lavori, non ha per lo più de' contraddittori; egli quindi potrebbe indurre il perito ad attribuire un maggior valore allo stabile, e così ingannerebbe coloro cui affidasse le opere da farsi. D' altronde, non si può aver privilegio che sul prezzo dello stabile; è d' uopo adunque che questo sia venduto. In tal occasione soltanto se ne deve far la valutazione, e determinare il prezzo che aveva prima de' nuovi lavori, e di quanto sia accresciuto in causa de' medesimi. Per ottenere questo risultato non v' ha che un solo mezzo, ed è quello di farne la stima secondo il migliorato (1) essa consiste nell' esaminare in qual proporzione le nuove opere abbiano accresciuto il valore dello stabile all' epoca dell' alienazione.

Allorchè il prezzo di vendita è sufficiente per soddisfare tutt' i creditori ipotecarj, la stima suddetta secondo il migliorato diviene inutile: questa ha luogo soltanto quando il prezzo di vendita non basta per pagare tutt' i creditori inscritti; giacchè quelli che temono di non essere graduati in un modo vantaggioso, hanno interesse di provocare la riduzione de' crediti anteriori. In questo caso tale valuta è affidata a periti eletti nella via amichevole; ed essendovi su di ciò discrepanza fra le parti, la nomina è fatta *ex officio* dal tribunale.

Il modo di procedere giudizialmente nella valutazione di cui trattasi, è facile a riconoscersi se si considera che quando le parti non sono d' accordo sull' ordine di distribuzione del prezzo ricavato da un immobile non vi è altro mezzo da sperimentarsi, che di dimandare una distribuzione per contributo, come vien prescritto dal Codice di procedura civile. Il creditore privilegiato produce i suoi titoli accompagnati da un' istanza, le di cui conclusioni tendino ad

---

(1) Il francese dice, *ventilation*, ciocchè sopra si è tradotto, ***stima secondo il migliorato***: il traduttore milanese ha litteralmente riportato in italiano una tal voce, traducendola, *ventilazione*. Un tal termine manca però perfettamente in italiano, ma dalla definizione che l' autore istesso ne dà ben si conosce che intende nella parola *ventilation*, quel che da noi si dice, *valuta di valore secondo il migliorato*, a differenza della valutazione de' lavori secondo lo speso. Nel nostro caso i lavori eseguiti importano secondo *lo speso* franchi 10,000, secondo *il migliorato* franchi 5000. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

ottenere che gli sia pagato con privilegio l' intero prezzo de' lavori coi quali fu aumentato il valore dello stabile. Se nel termine prescritto per le contraddizioni niun creditore fa opposizione a questa domanda, il creditore privilegiato ottiene di esser graduato come ha richiesto. In caso di contestazione per parte di un altro creditore, il quale pretenda che lo stabile non ha acquistato dai nuovi lavori un aumento di valore corrispondente al prezzo dei medesimi, l' affare è rimesso all' udienza; ciò che non impedisce al giudice delegato di stabilire la graduazione per i crediti anteriori a quelli contestati. I creditori posteriori in ordine d' ipoteche alle graduazioni contestate, sono tenuti entro gli otto giorni del mese accordato per contraddire, di convenire fra di essi nella scelta di un patrocinatore; altrimenti, scorso questo termine, gli anzidetti creditori sono rappresentati dal patrocinatore dell' ultimo creditore graduato.

Mediante quest' incumbenti, prescritti dall' articolo 760 (844) del codice di procedura civile, le parti rimesse all' udienza sono, 1. quegli che ha venduto lo stabile, o quegli a cui fu oppignorato; 2. il creditore di cui è contestato il privilegio; 3. tutt' i creditori posteriori a quest' ultimo, e che sono di necessità rappresentati da un solo patrocinatore. L' udienza è domandata dalla parte più diligente con un semplice atto *da patrocinatore a patrocinatore*, senz' altra procedura. *Cod. di proc. civ. art.* 761 (845).

La sentenza si pronuncia dietro il rapporto del giudice delegato, e sentite le conclusioni del ministero pubblico. *Ivi, art.* 762 (846). Nell' esempio proposto, l' oggetto della controversia consiste nel sapere di quando abbia aumentato di valore lo stabile a cui si sono fatti dei lavori pei quali si riclama un privilegio: a tal effetto, mediante una sentenza interlocutoria, sono nominati dei periti, o quelli che sono eletti d' accordo dalle stesse parti, oppure, in caso di discrepanza, altri nominati *ex officio* dal tribunale.

In vista di ciò i periti procedono alla visita dello stabile ed alla successiva valutazione del migliorato. Se la loro relazione è approvata dal tribunale, con una sentenza definitiva è determinata la somma a cui ha diritto per privilegio colui che ha fatto i lavori.

I periti, nominati nella via amichevole o giudiziale per fare tal valuta nel caso di cui trattasi, debbono ben sapere che non è loro ispezione di esaminare se lo stabile fu alienato per una somma maggiore o minore del preciso suo valore: essi si limiteranno soltanto a determinare in qual proporzione i lavori privilegiati abbiano aumentato il valore dello stabile; per esempio, se questo ascenda alla metà, al terzo od al quarto di più del valore che avrebbe se non si fossero fatti i lavori: quindi ne risulta, che sarà costituito un credito privilegiato sulla metà, sul terzo e sul quarto del prezzo di vendita. Questa osservazione è di una grande importanza; e se verrà trascurata ne deriveranno delle conseguenze contrarie a ciò che la legge richiede.

Ci servi d' esempio il caso seguente. Una casa del preciso valore di franchi 50,000 è stata, mediante spropriazione forzata, aggiudicata soltanto per 30,000. Un intraprenditore ha fatto costituire sopra questa casa un privilegio per lavori che furono stimati franchi 20,000: siccome non vi ha con che pagare tutt' i creditori ipotecarj, trattasi di sapere a qual somma sarà riducibile il credito privilegiato dell' intraprenditore. Se fosse dichiarato dai periti che all' epoca dell' aggiudicazione la casa valeva realmente franchi 50,000, e che prima di essersi fatti i lavori era del valore di franchi 30,000; e che in conseguenza la medesima è aumentata di franchi 20,000: ne risulta che si dovrebbe accordare all' intraprenditore il privilegio per tutta la somma ad esso dovuta; sicchè vi rimarrebbero franchi 10,000 distribuirsi fra i creditori ipotecarj, atteso che lo stabile di cui trattasi fu aggiudicato per franchi 30,000.

All' opposto, se dalla relazione de' periti emerge che la casa, all' epoca dell' aggiudicazione, era aumentata di due quinti di valore in causa de' lavori fatti dall' intraprenditore, da ciò ne risulterà che questi assorbirà soltanto per diritto di privilegio, due quinti del prezzo di aggiudicazione. In conseguenza gli verranno assegnati franchi 12,000, e vi rimarranno a favore de' creditori ipotecarj franchi 18,000: egli poi, pel rimanente che gli è dovuto, sarà classificato fra questi, ma non mai come creditore privilegiato. Ecco in che consiste la differenza di questi due modi di procedere: la seconda è ad evidenza

la più conforme alla giustizia, giacchè il prezzo di aggiudicazione è determinato, e i creditori, fra i quali è diviso, non possono aumentarlo.

È da osservarsi che il privilegio può essere costituito a favore di diversi operai, siccome ciò succede allorquando il proprietario, in vece di affidare la costruzione al solo intraprenditore, fa dei contratti a parte pei lavori del muratore, del falegname, del ferrajo ec. Ciascuno di questi operai ha il diritto di privilegio in proporzione dei lavori che ha fatti, e che si trovano comprovati e valutati nel processo verbale di verificazione. Allorchè col mezzo della valuta del migliorato si è determinato qual aumento di valore abbia acquistato lo stabile nell' epoca dell' alienazione a causa de' lavori considerati in complesso, è d'uopo che i periti stabiliscano ancora in qual proporzione ciascuna specie di lavoro debba subire una riduzione. Ritenuto il propostosi esempio de' franchi 20,000 per l'ammontare de' lavori, si supponga che sieno dovuti franchi 10,000 al muratore, 5000 al falegname, 3000 a chi ha fatto il coperto, e 2000 al ferrajo. Dopo che i periti hanno dichiarato che la totalità de' lavori ha fatto acquistare alla casa l'aumento di due quinti di valore; ne risulta, come abbiamo dimostrato, che non può essere costituito un credito privilegiato pel totale importo de' lavori, ch' è di franchi 20,000, non dovendo quello eccedere i due quinti del prezzo di aggiudicazione che ascende a franchi 30,000; in conseguenza la somma di credito privilegiato per tutt' i lavori è di franchi 12,000. Da ciò si scorge, che il privilegio totale è ridotto a tre quinti di quello, che si credeva potersi esercitare sugl' interi franchi 20,000; e così in proporzione ciascun operajo che ha diritto di privilegio deve contentarsi di tre quinti del prezzo che gli è dovuto. Saranno quindi assegnati franchi 6000 al muratore, in vece di 10,000; al falegname 3000, in vece di 5000; a chi ha fatto il coperto 1800, in vece di 3000, sarà il privilegio del ferrajo finalmente 1200, in vece di 2000 franchi.

§ IX.

Del privilegio di coloro che hanno imprestato il loro danaro per la costruzione di qualche opera.

Il primo privilegio stabilito dal Codice sugli stabili è quello del venditore sopra l' immobile venduto, per il pagamento del prezzo; e di questo privilegio godono pure coloro che hanno imprestato del danaro per pagare il venditore, purchè sia comprovato autenticamente con l' atto d' imprestito che la somma era destinata all' acquisto dell' immobile, e con la ricevuta del venditore che il pagamento del prezzo sia stato fatto col danaro imprestato. *Cod. Nap. art.* 2103 (1972) § 1 e 2.

Un tal privilegio è pure stabilito in terzo luogo in favore delle opere che aumentano il valore degli stabili. Questo privilegio è accordato, in primo luogo, agli architetti, intraprenditori, muratori ed altri operai impiegati nella fabbrica, ricostruzione o riparazione di edifizj, come abbiamo detto nel precedente paragrafo. *Ivi*, § 4. In secondo luogo, lo stesso privilegio compete a quelli che hanno imprestato il loro danaro per pagare o rimborsare gli operai, che hanno fatto gli anzidetti lavori. *Ivi*, § 5. Ciò è quanto ci rimane a dire nel presente paragrafo.

Per essere surrogato nei diritti di colui che ha un privilegio per lavori fatti, vi si richiede il concorso di tre circostanze: la prima si è, che il privilegio debba essere stato costituito a favore di colui che ha fatto i lavori e che si vuol rimborsare per conto del proprietario. Difatti non si potrebbe essere surrogato in un diritto che non esistesse, e non si potrebbe acquistare un tal privilegio, se lo stato de' luoghi non fosse stato comprovato nella via regolare prima dell' esecuzione dei lavori. Quindi, allorchè si paga l' intraprenditore o gli operai per conto del proprietario, non si può subentrare nel diritto di privilegio, se prima questo non sia stato costituito nelle forme prescritte al § 4.

Un' altra condizione è imposta a colui che impresta il suo danaro per essere surrogato nel privilegio delle persone ch' esso rimborsa; ed è che l' impiego di que-

sto danaro venga comprovato autenticamente coll' atto d' imprestito e con la quietanza degli operai, com' è prescritto per coloro che hanno imprestato danaro per l' acquisto di un immobile. *Ivi*, § 5. In conseguenza deve constare da un atto autentico che il danaro preso a mutuo dal proprietario, fu erogato nel pagamento dei lavori che costruiscono un credito privilegiato.

Finalmente, adempiute queste due prime condizioni, se deve aver effetto la surroga al privilegio è d' uopo che colui il quale riceve il danaro, emetta una quietanza ed è essenziale che in quest' atto dichiari che la somma cede in pagamento de' lavori ch' esso ha fatti.

Qualora adunque sieno imprestate ad un proprietario le somme necessarie per pagare gli operai ch' esso ha impiegati nella costruzione di qualche opera, si ha la sicurezza, mediante tali precauzioni, di essere surrogato ne' diritti di questi ultimi, e di godere del privilegio costituito a loro favore.

Allorchè i lavori sieno stati fatti dal solo intraprenditore, il privilegio è unicamente costituito a di lui favore; ma il proprietario alcune volte commette l' esecuzione de' diversi lavori a varj operai, e fa perciò un contratto a parte col muratore, col falegname, col ferrajo e con altri. In questo caso, ciascun operajo è intraprenditore nel lavoro di sua professione, e il privilegio è costituito in favore di tutti quelli i di cui lavori furono comprovati nel processo verbale di verificazione, che nel tempo stesso ne determina il prezzo. Ciascuno di questi operai ha dunque un diritto di privilegio per la somma che gli è particolarmente dovuta: in conseguenza si può prestar danaro per pagare soltanto uno o più operai: allora si ha solamente la surroga nel privilegio che compete a quegli operai che si rilevano; adempite però le formalità prescritte. Se quindi il credito privilegiato ha subita una riduzione in causa della valuta di cui abbiamo parlato nel precedente paragrafo, non si può esigere come creditore privilegiato una maggior somma di quella che fu ridotta; pel rimanente si rientra nella classe de' creditori ipotecari, com' è l' intraprenditore e gli operai nei cui diritti si è surrogato. Difatti, come abbiamo veduto nel precedente paragrafo, le formalità colle quali si ottiene il privilegio sono va-

lide per acquistare l' ipoteca, e questa rimane stabilita all' epoca in cui fu fatta l' inscrizione del primo processo verbale; in guisa che, se il credito privilegiato non equivale alla totalità del prezzo stabilito col secondo processo verbale, l' operajo può almeno reclamare il rimanente nella qualità di creditore ipotecario.

Quelli che hanno imprestato del danaro per pagare i lavori, fanno risalire la data del loro privilegio all' epoca in cui fu fatta inscrizione del primo processo verbale, come ne avrebbero diritto coloro nel di cui privilegio sono surrogati i mutuanti. In conseguenza, se il credito privilegiato trovasi ridotto, e che una parte del prezzo de' lavori possa essere reclamato soltanto colla semplice azione ipotecaria, il credito del mutuante sarà considerato come inscritto all' epoca in cui fu fatta l' inscrizione del primo processo verbale. Noi abbiamo premesso questo principio nel § VI, parlando della costituzione del privilegio in favore di quelli che furono impiegati nei lavori di una costruzione. Chiunque paga i lavori è surrogato in tutt' i dritti di coloro che li hanno eseguiti, e può sperimentargli nello stesso modo di quelli; ritrovandosi privilegiati ed ipotecati in quel tempo che vien prescritto dal Codice su questo punto all' articolo 2110 (1996); in cui è formalmente espresso, che gli architetti non solo, gl' intraprenditori, i muratori ed altri operai impiegati per costruire, ricostruire o riparare edifizj conservano i loro privilegj dalla data dell' inscrizione del primo processo verbale; ma ancora quelli che per pagarli o rimborsarli hanno prestato danaro, quando ciò sia però legalmente giustificato.

CAPITOLO II.

Delle riparazioni in causa di accidenti.

È nostro scopo di esaminare in questo capitolo a chi spetti di riparare gli stabili, allorchè sieno soggetti a deterioramento causati da accidenti. Sarà trattata questa materia in tre articoli: nel primo esporremo i principj relativi agli accidenti cagionati da forza irresistibile o da caso fortuito; nel secondo vedremo quali sieno gli accidenti che sopravvengono per colpa del vicino; nel terzo parleremo espressamente di quegli accidenti che cagionano gl' incendj.

ARTICOLO I.

Degli accidenti cagionati da caso fortuito.

Quest' articolo è diviso in due paragrafi. Nel primo si dirà cosa debbasi intendere per caso fortuito, e su di chi ricada la perdita che ne deriva. Nel secondo vedremo quali obbligazioni possono nascere tra due proprietarj in conseguenza di caso fortuito.

§ I.

Cosa si debba intendere per caso fortuito, e su di chi cade la perdita che ne deriva.

Chiamasi *caso fortuito* ogni avvenimento di cui nessuno sia l' autore, e che non abbia potuto impedire. Dietro una tale definizione, sono compresi nei casi fortuiti quelli che derivano da una forza irresistibile, cioè gli avvenimenti che sono cagionati da una forza qualunque a cui non si può resistere, e che non si può evitare. L' autorità che ordina o proibisce è una forza irresistibile, così pure lo è un attacco della forza armata; mentre la scoperta di un tesoro e lo straripamento di un fiume sono casi fortuiti.

Noi dobbiamo qui esaminare a carico di chi sia la spesa per le riparazioni occorrenti ad uno stabile deteriorato da un caso fortuito o da forza irresistibile: queste due espressioni indicando degli accidenti la di lui causa è soggetta agli stessi principj, noi ci serviremo promiscuamente di ambedue le espressioni per indicare le due specie diverse degli accidenti che abbiamo definiti. Noi dobbiamo qui far riflettere che un avvenimento può essere felice od infelice: ma s' intende un accidente sinistro, essendo questo vocabolo preso sempre in cattiva parte, a meno che non sia unito ad un epiteto che ne cangi il senso.

Stabilita così la definizione del caso fortuito, è facile a comprendersi che nessuno è risponsabile del danno che quello ha cagionato; in conseguenza i sinistri effetti sono a carico soltanto del padrone della cosa danneggiata; senza ch' egli non possa aver regresso contro chic-

chiessia pel rifacimento : *Rapinae, tumultus, incendia, aquarum magnitudines, impetus praedorum, a nullo praestantur.* L. 23, ff. *de regul. jur.*

In forza di questo principio, il Codice Napoleone, all' art. 1148 (1102) ha stabilito, che nessuno è tenuto a verun danno ed interesse, quando in conseguenza di una forza irresistibile, o di un caso fortuito, fu impedito di fare ciò cui si era obbligato. Quindi, se a cagion di un terremoto rovina la vostra casa, voi solo dovete sopportarne la perdita. Se in vigore di una particolare convenzione io sono tenuto a far tutte le riparazioni di un muro comune che divide i nostri stabili, voi non potete pretendere che io faccia ricostruire il muro caduto per caso fortuito; e voi dovrete concorrere per metà nella spesa. Io ho fatto un contratto di appalto con un artefice per la manutenzione del tetto della mia casa, e colla condizione che non possa esigere per ciascun anno un prezzo maggiore del convenuto, malgrado eseguisse molti lavori più dell' anno precedente: si domanda, se in questo contratto dovranno esser comprese le straordinarie riparazioni occasionate da un caso fortuito, per esempio dalla caduta di un fulmine. La risposta è negativa, atteso che questa sorta di riparazioni non costituivano l' oggetto della convenzione: il proprietario non pagherà per quell'anno la somma convenuta; ma sarà tenuto alle spese occasionate dall' accidente impreveduto.

Null' ostante, se in vigor del contratto l' artefice si è assoggettato ai casi fortuiti, non potrà pretendere un prezzo maggiore del convenuto per ogni anno, qualunque fosse il guasto che il fulmine avesse fatto, essendo egli tenuto ad adempiere l' assunta obbligazione. Questa è una massima del diritto romano il quale parla di un affitto di terreni, ma quella può benissimo essere applicata ad una locazione d' opera. *Si quis fundum locaverit, ut etiam si quid vi majore accidisset, hoc ei praesteretur, pacto standum esse.* L. 9, § 2, ff. *locat. et cond.*

Giusta l' articolo 1773 (1619) del Codice Napoleone una convenzione mediante cui uno si assoggettasse ai casi fortuiti, non s' intende fatta che per i casi fortuiti ordinarj, come la grandine, il fulmine, la gelata o brina; e perciò non s' intende fatta per i casi fortuiti straordinarj, non potendosi entrare nella cognizione dell' avvenire

come le devastazioni della guerra, un' incendio ed altri simili accidenti impreveduti, non si deve certamente supporre che alcuno di questi accidenti intendasi preveduto in una convenzione. *Id. de quo cogitatum, non docetur.* L. 9, *in fine*, ff. *de transact.*

È massima, che deve ben esser esaminato ciò che ha luogo in conseguenza di un accidente cagionato da caso fortuito, come pure le clausole dell' obbligazione stabilita fra le parti; giacchè può darsi il caso che le conseguenze di un accidente sieno di tal natura che debbano a carico del proprietario danneggiato, o che questi abbia il suo regresso contro di alcuno, secondo le circostanze. Per esempio, Tizio, procuratore di Paolo, ha ricevuto una somma di denari che tiene presso di se: dopo qualche tempo, questa gli è rubata, oppure si perde in un incendio: Tizio sarà o nò risponsabile per questa perdita verso il di lui principale, secondo che egli abbia de' fondati motivi per tener la somma presso di se, o che avesse mancato di tosto impiegarla. Se poi egli avesse trascurato di pagare i debiti di Paolo, pei quali si procede contro di lui, non v' ha dubbio che la perdita cadrebbe su Tizio: al contrario, se la somma fosse restata nelle mani di quest' ultimo coll' intenzione di rimetterla a Paolo dopo alcuni giorni, e quando questi fosse di ritorno, la perdita non sarebbe imputabile a chi fu rubata la somma, o se questa fosse stata perduta in un incendio. Una tal dottrina è stabilita dal diritto romano nella legge 13, ff. *de negot. gest.*

Quindi un proprietario a cui vien cagionato del danno nei suoi fondi da un caso fortuito, o da una forza irresistibile, non avrà verun regresso allorchè l' avvenimento non sia imputabile ad alcuno: ma ciò non basta; è necessario altresì che non si possa attribuire a chicchessia la conseguenza dell' accidente per alcuna circostanza o per qualche particolare convenzione.

In vigore di una servitù stabilita sul vostro fondo a vantaggio del mio, voi siete obbligato di mantenere in buono stato un argine che trattiene le acque sovrabbondanti di un fiume. Voi trascurate la riparazione di quest' argine in modo, che si trova rotto in qualche sito, per cui, in occasione di escrescenza, le acque inondano il mio terreno e vi cagionano delle devasta-

zioni. Non v' ha dubbio che voi siete tenuto ai danni ed interessi, quantunque l' escrescenza del fiume non derivi dal vostro fatto.

Staccandosi una pietra, una tegola o un pezzo di legname da un edifizio che si costruisce, e cadendo ferisca qualcheduno, o che rompa alcuna cosa presso il vicino, sarà questo un caso fortuito? No certamente, perchè un tal accidente deriva da colpa di colui che poteva prevenirlo; chi ha la direzione de' lavori è tenuto pei danni cagionati dagli operai, salvo il suo regresso contro i medesimi, qualora ciò abbia luogo.

Giova di qui avvertire che i muratori, i falegnami gli artefici che fanno il coperto di un edifizio, e tutti quelli che fanno de' lavori che minacciano i passaggieri e il vicino, sono tenuti, in forza dei regolamenti di *polizia*, ad usare le opportune cautele per prevenire ogni sinistro accidente; e sono obbligati di dar avviso ai passaggieri ed ai vicini ogniqualvolta sovrasta loro qualche pericolo. Gli operai impiegati nella costruzione degli edifizj sogliono sospendere de' pezzi di legno in forma di croce o di triangolo nei siti dove lavorano, i quali servono di segno ai passaggieri. Ma nelle contrade e nelle piazze, dove c' è molto concorso di popolazione, questo segno non è sufficiente: è d' uopo quindi che uno sia incaricato di avvisare le persone, le quali, occupate dei loro affari, passano senza scorgere l' anzidetto segno sospeso.

§ II.

Quali obbligazioni possono essere imposte ad un proprietario in favore dell' altro, per l' effetto di un caso fortuito.

Sebbene gli effetti di un caso fortuito, considerato nella sua causa o nelle sue conseguenze, non sia imputabile ad alcuna persona, null' ostante può dar luogo ad involontarie obbligazioni, come nel caso della scoperta di un tesoro il quale viene diviso per metà tra il proprietario del fondo in cui è trovato, e quello che lo ha scoperto. *Cod. Nap. art.* 716 (636). Ecco un esempio di un caso fortuito che arreca del vantaggio. Se per salvare

un bastimento da un naufragio è d' uopo gettare in mare diversi oggetti, la perdita è a carico comune, e il padrone del bastimento e i proprietarj del carico assumono in certo modo un' obbligazione di concorrere proporzionatamente per l' indennità di coloro che hanno sofferto della perdita in causa di un tal accidente: *Lege Rhodia cavetur, ut si levandae navis gratia jactus mercium factus est, omnium contributione sarciatur, quod pro omnibus datum est.* L. 1, ff. *de lege Rhod.* In questo esempio si ravvisa un caso fortuito che arreca del danno.

È certo adunque che può farsi luogo a qualsiasi obbligazione in causa di accidenti non imputabili ad alcuno, secondo la natura degli avvenimenti e le circostanze che gli accompagnano. Noi qui ci limiteremo ad esaminare alcune obbligazioni che possono assumersi dai due contigui proprietarj, relativamente ai loro fondi, allorchè ha luogo qualche caso fortuito.

Supponiamo che molti fondi sieno attraversati da acque correnti, e che un uragano abbia accumulata una quantità d' immondizie nel canale, per cui rigurgitando le acque, inondino i fondi superiori: i proprietarj a cui un tale accidente è di danno, hanno diritto di far riprendere all' acqua il suo libero corso; ed i proprietarj inferiori devono soffrire che le cose sieno rimesse in primo stato, o sono tenuti a rimetterle essi medesimi, qualora non volessero dar accesso nei loro fondi agli operai de' proprietarj contigui. *Apud Namusam relatum est, si aqua fluens iter suum stercore obstruxerit, ut ex restagnatione superiori agro noceat, posse cum inferiori agi, ut sinat purgari.* L. 2. § 6. ff. *de aqua et aqu. pluv. arc.*

Allorchè il danno cagionato da caso fortuito sia irreparabile; o non si possa prestarvi rimedio se non col deterioramento del fondo contiguo, il danneggiato dovrà soffrirne la perdita, senza che possa costringere il di lui vicino a permettere che i luoghi sieno rimessi nel loro primo stato. Per esempio, un' inondazione ha staccato de' macigni da un sito, e gli ha trasportati in un altro fondo che in causa di questo accidente trovasi deteriorato: il proprietario a cui accade tale disgrazia, non ha il diritto di riportare i macigni a suo luogo; ciò che per altro sarebbe superiore alle forze umane: nemmeno può ri-

petere un' indennizzazione dal suo vicino, il di cui fondo si trovasse migliorato. Questo è uno di quegli accidenti a cui non si può prestar riparo, e che non sono imputabili ad alcuno: è forza quindi di tollerarne con rassegnazione le conseguenze. *Cum per se natura agri fuerit mutata, aequo animo unumquemque ferre debere, sive melior, sive deterior ejus conditio facta sit.* Detta legge, §. 6.

Un' inondazione ha trasportato sul vostro fondo dei materiali o altri oggetti di mia pertinenza, che mi giova di ricuperare: voi sarete tenuto a soffrire che io faccia levare dal vostro fondo tutto ciò che mi appartiene: *Si ratis delata sit vi fluminis in agrum alterius, possum eum conveniri ad exhibendum Neratius scribit.* L. 5 § 4, ff. *ad exhib.*

Quegli però che nel nostro caso vuol levare dal fondo contiguo gli oggetti ivi trasportati per effetto di un caso fortuito, è tenuto ad indennizzare il proprietario del fondo su cui addomanda l' accesso, tanto pel danno che arrecherà il trasporto degli oggetti reclamati, quanto per la perdita cagionata all' epoca in cui furono trasportati sul fondo contiguo i materiali in questione. *Si ex fundo tuo crusta lapsa sit in meum fundum, eamque petas, dadum inte judicium de damno jam facto.* L. 9 § 2 ff. *de damno infer.*

Si farà qui forse l' obbiezione, che l' accidente ebbe luogo per effetto di un caso fortuito, senza che veruna circostanza renda alcuno risponsabile delle conseguenze? Egli è ben vero che quegli nel di cui fondo furono trasportati dalle acque i materiali dell' edifizio contiguo, non ha diritto di riclamare la riparazione del danno che gli fu cagionato all' epoca dell' avvenimento; quindi, allorchè il padrone dei materiali voglia ricuperarli, il vicino può solamente in questo caso pretendere che gli siano corrisposte quelle indennità di cui abbiamo parlato. Quando si lasciano le cose nello stato in cui si trovano, ciascuno rimane col beneficio o col danno che gli è recato dal caso fortuito. Quegli che vuol ricuperare gli oggetti di sua pertinenza trasportati altrove, non può invocare gli effetti della forza irresistibile, dal momento che cerca di riparare la perdita che ha sofferto, rivolgendosi per tale oggetto al vicino: è quindi giusto che

questi debba pretendere un compenso pel danno che ad esso pure cagionò l' avvenimento. Se l' uno può dunque riprendersi i materiali nel luogo ove si ritrovano, può a giusto dritto l' altro pretendere che questi non siano ripresi, se non venghi prima indennizzato de' danni che i medesimi han cagionati.

Ne segue da ciò, che il proprietario de' materiali trasportati nel fondo contiguo non è tenuto ad alcuna indennità, se non quando faccia istanza al vicino per ricuperarli. In vista di ciò si domanda ora, quest' ultimo potrà pretendere che il di lui fondo sia sgombrato dagli oggetti ivi trasportati con violenza? La risposta è negativa; mentre, se da una parte non si può impedire ad un proprietario di riprendere una cosa di sua pertinenza, qualora offra un compenso pei guasti dalla medesima cagionati; dall' altra parte, non si ha la facoltà di costringerlo a riprendere gli oggetti di cui fu privato per effetto di una forza irresistibile. Non è da imputarsi a sua colpa se il fondo del vicino è stato ingombrato da suoi materiali. Egli può quindi abbandonarli per esimersi da qualunque indennità: *Uni cuique licet damni infecti nomine, rem derelinquere.* L. 10 § 1 ff. *de Negot. gest.*

Si osservi però che il padrone de' materiali trasportati altrove per effetto di una forza irresistibile, può abbandonarli, oppure riprenderli, pagandone l' indennità: ma qualora egli si fosse appigliato a quest' ultimo partito, è tenuto di mandarlo ad effetto interamente. Non deve quindi riprendere solamente ciò che gli giova e lasciar le cose inutili; in questo modo non sarebbe completamente indennizzato il vicino: *Tollere non aliter permittendum, quam ut omnia, id est, et quae inutilia essent, auferret.* L. 7 § 2 ff. *de Damn. infect.*

ARTICOLO II.

Degli accidenti che derivano da colpa del vicino.

Qui parleremo soltanto degli accidenti i di cui effetti rendono necessarie delle riparazioni agli stabili: nell' articolo precedente abbiamo veduto sopra chi ricade la perdita cagionata ad un immobile per effetto di un ca-

so fortuito; vediamo ora ciò che ha luogo quando l' avvenimento procede da un fatto che può imputarsi al proprietario del fondo contiguo.

Quest' articolo è diviso in tre paragrafi, nei quali vedremo, 1. quali opere possono farsi nel proprio fondo senza essere risponsabile delle loro conseguenze verso i vicini; 2. quali precauzioni si possono prendere contro il vicino il di cui edifizio minacci rovina; 3. in che consistono i danni ed interessi dovuti per un accidente di cui ne sia causa il vicino o chiunque altro.

§ I.

Quali opere possono farsi nel proprio fondo senza essere risponsabile delle loro conseguenze.

Quantunque ciascuno abbia la piena facoltà di far uso di quanto gli appartiene, nullostante ogni proprietario che costruisce nel proprio fondo, deve agire in modo da non ledere i diritti di alcuno, e per conseguenza quelli de' suoi vicini. *Sic debet meliorem suum agrum facere, ne vicini deteriorem faciat.* L. 1. § 4, *de aqua et aquae pluv. arc.*

Quindi, sebbene si abbia la facoltà di alzare la casa come meglio convenga, è però vietato di eccedere le dimensioni prescritte dai regolamenti di *polizia* nelle città, dov' è stabilita la maggior altezza che può assegnarsi degli edifizj. Similmente se a titolo di servitù vi è prescritto di non potere inalzare il vostro edifizio oltre l' altezza del primo piano della mia casa, non potete voi pregiudicare i dritti che mi appartengono.

È d' uopo quindi inferire da ciò, che può esser fatta qualunque opera che non sia contraria al disposto dalle leggi nè ai diritti de' vicini, quand' anche ne derivasse in seguito del danno allo stabile contiguo. Per esempio, il mio fondo è situato, come il vostro, lungo la ripa di un fiume; io faccio un argine per impedire che il fiume straripi, e voi non prendete una tale precauzione. In occasione di escrescenza il vostro fondo sarà molto di più soggetto ad essere sommerso, per aver io opposto un ostacolo maggiore all' impeto delle acque. Il danno che a voi deriva non può essermi imputato, atteso che io feci uso

de' mici diritti senza ledere i vostri: *Labeo ait, si vicinus flumen, torrentem avertit, ne aqua ad eum perveniat, et hoc modo sit effectum ut vicino noceatur, agi cum eo aquae pluviae arcendae non posse.* L. 2. § 9, ff. *de aqua et aqu. pluv.*

La cosa è la stessa, allorchè io faccia costruire un pozzo, e che a causa di quest' opera manchi l' acqua al vostro: basta che il mio pozzo si trovi distante dal vostro, com' è prescritto dai regolamenti locali del paese in cui sono situati i nostri stabili, che io non potrò temere i vostri riclami. In questo caso, come in tutti gli altri casi simili, il danno procede piuttosto dalla natura del terreno che da fatto dell' uomo, il quale, atteso l' opera da esso fatta, fu la causa innocente di un caso fortuito di cui non poteva prevederne le conseguenze. *In domo mea puteum aperio, quo aperto venae putei tui praecisae sunt; an tenear? Ait Trebatius non teneri me damni infecti: neque enim existimari operis mei vitio damnum tibi dari in ea re, in qua jure meo usus sum.* L. 24, § 12, ff. *de damno infect.*

Al più colui che facesse un' opera nel proprio fondo colla sola mira di recar del danno, quantunque la medesima non fosse contraria nè ai regolamenti nè ai diritti del vicino, sarebbe risponsabile delle sinistre conseguenze che ne risulterebbero: questa intenzione colpevole si manifesterebbe, per esempio, allorchè si conoscesse evidentemente che l' autore dell' opera non ritraesse dalla medesima alcun vantaggio.

L' acqua che giunge al fonte situato nel vostro stabile, passa attraverso il mio fondo, e nella vicinanza di questo passaggio trovasi una frana di terra che assorbe le acque. Avendo io intenzione di togliervi l' uso del fonte, faccio costruire un condotto sotterraneo per deviare il corso all' acqua, e farla perdere in detta frana. Appena terminata quest' opera, l' acqua manca al vostro fonte: questo accidente vi costringe di far meco un accomodamento; ciò che io desiderava già da gran tempo, ma che voi avete ricusato per non esser privato dell' acqua necessaria. In seguito si rende a voi manifesto che l' opera da me fatta cagionò la dissecazione del fonte: non v' ha dubbio che voi potrete istituir domanda per costringermi a rimettere in primiero stato le cose, onde l' acqua riprenda il

primitivo suo corso ; e se ciò non fosse possibile, voi avrete l'azione per danni ed interessi in proporzione del danno che vi ho cagionato. Voi pure sareste egualmente nel dritto di far dichiarar nulla la convenzione che meco faceste, a motivo che io vi ho privato maliziosamente dell' uso del fonte. In vano io opporrei, che ciascuno ha la facoltà di fare nel di lui fondo tutte quelle opere che crede a proposito : mi si risponderebbe che un tal principio è sottoposto ad un' eccezione dettata dall' equità, e in questo caso appunto è ammessa una tale eccezione, trattandosi di un' opera fatta colla sola mira di recar del danno. Io non poteva sperare nè utile nè piacere col deviare il corso all' acqua del vostro fonte, a sol' oggetto di farla disperdere : è quindi manifesto che io ho costruito il condotto colla sola intenzione di privarvi dell' uso del fonte, ad oggetto d' indurvi ad un accomodamento, che voi non avreste giammai accettato se non vi fosse mancata l' acqua. Questa decisione trovasi nel testo della legge romana che abbiamo di sopra citata : L. 2, § 9 ff. *de aqua et aqu. pluv. arc.* Il giureconsulto Labeone dice, che l' opinione ivi enunciata è ben fondata, allorchè non si sia fatta l' opera con intenzione di nuocere. *Quae sententia verior est; si modo non hoc animo fecit, ut tibi noceat, sed ne sibi noceat.* D' altronde, un principio consacrato dalla ragione, cioè l' interesse della società ed i buoni costumi, non permette giammai di soffrire ciò ch' è fatto per pura malizia : *neque malitiis indulgendum est.* L. 38, ff. *de rei vend.*

Avvi nel mio parco una quantità di acqua nella quale ho idea di fare alcun uso ; ma, per evitare una grande spesa, non ho altro mezzo che di deviare momentaneamente le acque sui fondi contigui : si domanda, se io posso accingermi a far questo lavoro con cui non si contravviene alle leggi, nè si lede l' interesse de' privati.

La risposta è negativa : sebbene sia legittima l' opera che si fa in un fondo, si deve però scegliere un modo di esecuzione che non rechi danno ad alcuno, altrimenti si resterà garante pel risarcimento di tutt' i danni che per detta causa derivano.

Supponiamo che fosse assolutamente impossibile di fare alcun lavoro con quest' acqua, senza disseccarlo momentaneamente, deviando le acque sui fondi contigui ;

allora non mi rimane la scelta di questi due mezzi, uno de' quali, quantunque più dispendioso, non potrebbe esser di danno. Ma non v' ha dubbio, che anche in quest' ultimo caso non mi è lecito di votare il serbitojo e farne scorrere l' acqua sui fondi contigui. Egli è vero che ciascuno può fare nel di lui fondo ciò che crede a proposito, qualora l' opera non sia contraria alle leggi nè alle convenzioni de' privati, ad onta che ne derivasse del danno ai medesimi; ma è d' uopo che il lavoro sia concentrato nello stabile di colui che lo ha ordinato, e che non mandi gli operai o trasporti de' materiali sul fondo del vicino. Ora, nel proposto esempio, io darei esito alle acque del mio parco per farle fluire nei fondi contigui; una tal via di fatto non mi è assolutamente permessa. È facile a scorgersi la differenza che passa tra questo caso e quello della costruzione di un nuovo pozzo che io costruisco nel mio fondo, e che è causa di far diseccare quello situato nel vostro stabile, quantunque avessi tenuta la debita distanza, e fatte le opere intermedie prescritte dai regolamenti locali. Il caso di cui trattasi è altresì differente da quello in cui, mediante l' alzamento di un muro di mia spettanza, io togliessi la luce alle stanze della vostra casa. Per queste due sorte d' opere il tutto fu fatto entro i limiti del mio stabile, e non ho mandato gli operai nel vostro fondo, nè l' ho ingombrato con materiali o altri oggetti. Il mio lavoro è quindi legittimo, malgrado che vi abbia pregiudicato, ed io non sono tenuto a corrispondervi veruna indennità, tanto per la privazione dell' acqua, quanto per quella della luce.

Qui si propone il caso di un proprietario che abbia demolito un antico suo edifizio facendo uso delle mine di polvere: egli ha creduto che non v' era alcun pericolo ad impiegare un tal mezzo, stantecchè gli sembrava sufficientemente isolato l' edifizio. Difatti non si ravvisa che alcun pezzo di materiale staccato abbia recato alcun danno agli stabili contigui; ma l' esplosione ha scossa l' aria in modo, che ha cagionata la rottura de' vetri di molte case: si domanda quindi, se colui che ha demolito l' edifizio col mezzo della polvere, sia tenuto di pagare il valore de' vetri che furono rotti.

Chi opina per la negativa, adduce, che il lavoro di

colui che ha demolito l' edifizio non è contrario nè ai regolamenti nè alle private convenzioni, giacchè il tutto fu fatto nel di lui fondo; nè si sono mandati gli operai negli stabili contigui, nè ivi si è trasportata cosa alcuna.

Ma l' affermativa è sostenuta con maggior fondamento, dicendosi che la pressione dell' aria prodotta dalla forza della polvere sugli edifizj contigui, vi ha cagionato de' guasti. L' effetto dell' azione dell' aria è lo stesso come se i vetri delle case circonvicine fossero stati rotti da pezzi di materiali o di legnami: quantunque l' aria sia invisibile, e null' ostante un corpo che non dev' essere spinto verso gli edifizj altrui, con tale violenza da cagionarvi del danno.

Giacchè non è permesso di fare nel proprio fondo cosa alcuna che leda i diritti de' vicini, fondati sulle leggi o sulle private convenzioni, ne segue, che ogni lavoro incominciato deve porre in guardia i contigui proprietarj: qualora alcuno di essi crede di esser leso nei suoi diritti in causa del medesimo, è fondato a mover querela. L' azione ch' egli intenta in questa circostanza, è la denuncia di nuova opera, *nunciatio novi operis*, di cui si è parlato alla pag. 325, del Vol. I. Noi non abbiamo creduto a proposito di adottare le diverse distinzioni che alcuni moderni giureconsulti hanno preso dal diritto romano, per non aver il Codice Napoleone parlato espressamente di quest' azione; per cui ad essi sembra che debba esser regolata giusta i principj delle leggi romane. Noi siamo all' opposto di parere, che non avendo il Codice parlato espressamente su questo punto, si debba inferire, che la denuncia di nuova opera rimane soggetta alle generali disposizioni, comuni a tutte le altre azioni.

Quindi, ben lungi dall' ammettere che la denunzia di cui trattasi possa esser fatta soltanto sul luogo in cui esiste l' opera, noi siamo di parere che quest' azione debba esser significata, come tutte le altre, alla persona o al domicilio. Relativamente poi all' espressione della legge romana, *praesenti operis novi*, cioè che la denunzia di nuova opera debba esser fatta sul luogo del lavoro, non ne risulta che sotto l' odierna legislazione sarebbe nulla la notificazione fatta al domicilio o alla persona del reo convenuto, se questi non dimorasse nel

luogo stesso in cui è fatto il lavoro. La sola conseguenza che può dedursi da quanto si è detto si è, che la denunzia legalmente fatta alla persona o al domicilio del reo convenuto non sarà meno regolare che quella intimata a qualcuno sul luogo istesso ove si eseguono le opere : in qualunque modo il proprietario può averne conoscenza. *Sufficit enim, in re praesenti operis novi nunciationem factam sit, ut dominio possit renuntiari.* L. 5 § 3 *ff. de oper. nov. nunciat.*

Noi abbiamo detto altresì che la denuncia di nuova opera tende a far sospendere i lavori, finchè il tribunale non abbia altrimenti deciso, qualora dopo l'istanza continuassero i lavori, l'attore può pretendere nella via provvisoria, e prima che il suo avversario sia ascoltato sul merito della questione principale, che la porzione d'opera fatta in onta della denunzia di nuova opera sia demolita. Molti esempj comprovano questa massima, la quale non è in conflitto con alcuna delle odierne leggi, ed è fondata altresì sull'opinione de' romani giureconsulti. *Sed si is, cui opus novum nunciatum est, ante remissionem aedificaverit, deinde caeperit agere, jus sibi esse ita aedificatum habere : Praetor actionem ei negare debet ; et interdictum in eum de opere restituendo reddere.* L. 1, § 7, ff. *de oper. nov. nunciat.*

Non v'ha dubbio che è assai difficile il provare che fu continuata l'opera dopo la denunzia, se non si ebbe la precauzione di comprovare lo stato de' luoghi : in conseguenza è dell'interesse dell'attore di ottenere nelle forme prescritte pel caso di urgenza (cioè in giudizio di *referato* avanti il presidente del tribunale del circondario in cui è situato lo stabile) un'ordinanza con cui sia nominato un perito, affine di comprovare lo stato del luogo ov' esiste l'opera denunciata. Con questo mezzo l'attore potrà assicurarsi se l'opera fu continuata dopo la denunzia.

§ II.

Delle precauzioni che possono prendersi contro il vicino il di cui edifizio minaccia rovina.

Abbiamo veduto nel paragrafo precedente che un proprieterio può denunciare all' autorità giudiziaria le opere che si fanno presso il vicino, allorchè crede che queste possano pregiudicare i suoi diritti: qui noi parleremo del caso in cui un proprietario teme che l' opera fatta dal suo vicino possa cagionare un sinistro accidente nello stabile di sua pertinenza. Anche in questo caso si deve procedere per denunzia di nuova opera; cioè in vece di denunziare la nuova opera, il proprietario denunzia il pericolo da cui è minacciato. La sua domanda tende ad ottenere che l' oggetto da cui può nascere un sinistro accidente, sia messo in uno stato tale che non dia luogo a temer delle gravi conseguenze.

Se il reo convenuto eccepisce che non vi è alcun pericolo nel caso di cui trattasi, si procede alla nomina dei periti, all' oggetto di verificare il fatto esposto nell' atto di denunzia: qualora la relazione de' medesimi giustifichi i timori dell' attore, il reo convenuto è condannato a togliere la causa entro un termine prefisso: se questi non incomincia o non termina i lavori prescritti nell' intervallo di tempo stabilito, l' attore ha la facoltà di fargli egli stesso eseguire; nello stesso tempo è condannato il reo convenuto a rimborsare l' ammontar della spesa, in vigor dell' atto esecutorio che viene rilasciato all' autore sulla produzione delle quietanze degli operai.

Quest' azione è fondata sul riflesso, che giova meglio di evitare un pericolo di un sinistro accidente, che di aspettare che sopraggiunga per ripararne il danno che ha cagionato. Nel diritto romano un titolo intiero è consacrato a questa materia, per istabilire le cose necessarie da farsi allorchè si è minacciato da un accidente che giova di prevenire. *Damnum infectum est damnum nundum factum, quod futurum veremur.* L. 2, ff. *de damn. infec.* La pubblica autorità perciò accorda protezione contro qualunque pericolo che minaccia del danno. *Praetor ait: damni infecti suo nomine promitti; alieno satis dari jubebo ei qui*, etc. L. 7, eod.

Presso i Romani, se il padrone dello stabile in causa del quale era da temersi un accidente, non avesse fatto cessare il pericolo entro il termine stabilito dal Prefetto, l'attore era immesso in possesso di questo fondo, a meno che il rispettivo proprietario non dasse sufficiente cauzione. Questo modo di procedere è poco naturale per essere ammesso nel nostro diritto, senza che alcuna legge particolare lo abbia prescritto; e perchè non evvi luogo ove questa sia in vigore, bisogna conchiudere, che l'azione necessaria per prevenire un accidente, sia nella nostra legge fondata sull'equità naturale. Quindi, spiegata che sia l'azione tendente a prevenirlo, si ottiene, come si è detto, una sentenza con la quale è ingiunto al reo convenuto di far i necessarj lavori, all'oggetto di prevenire ogni pericolo; in caso diverso, che sia facoltativo all'attore di farli eseguire egli stesso, salvo il di lui regresso per le spese contro l'avversario.

L'atto di citazione può essere intimato alla persona, o al domicilio del padrone dello stabile che dà motivo di temere l'accidente: questa è una regola generale che non ammette eccezione, ma si danno de' casi in cui la legge permette d'intimare la citazione altrove, piuttosto che al domicilio. Se il pericolo minaccia, è dichiarato caso d'urgenza: *Res damni infecti celeritatem desiderat, et periculosa dilatio*. L. 1, ff. *de damni infect.* Soventi sarebbe un perder troppo tempo il citare al suo domicilio il reo convenuto, allorchè egli non dimora nella comune ov'è situato lo stabile che costituisce l'oggetto della denunzia; è quindi permesso, in tal caso, di far l'intimazione dell'atto a questo medesimo stabile. Ciò fu deciso formalmente da una dichiarazione del Re, emanata pel tribunale ordinario di Parigi il giorno 18 luglio 1729; e da un'altra del 18 agosto 1730, provocata dal ministero delle finanze. Siccome queste leggi, che fanno parte del Codice di *polizia* e che furono stabilite per la pubblica sicurezza, non sono state peranco abrogate; così esse conservano tuttora il loro pieno vigore: tanto più che sono confirmate dalla ragione e dall'equità.

L'azione tendente a far cessare un pericolo che sovrasta può essere intentata da tutti coloro che sarebbero

soggetti a soffrir del danno, se avesse luogo un sinistro accidente. Nulladimeno, siccome un pericolo di tal natura interessa l' ordine pubblico, i magistrati di *polizia* devono invigilare che nessuna costruzione minacci la vita de' cittadini: è quindi di loro competenza il denunciare al pubblico ministero gli oggetti a riguardo dei quali è necessario di prendere delle precauzioni.

Allorchè una casa che minaccia ruina appartenga in comune a più proprietarj, è valida la domanda istituita contro uno de' medesimi; e questi è tenuto di eseguire tutt' i lavori che sono prescritti, all' oggetto di prevenire un sinistro accidente, salvo il suo regresso contro gli altri compadroni. I monumenti della giurisprudenza attestano che una tale decisione costituiva il diritto comune, fondato in questa circostanza sulla sana ragione. Alcuni statuti si uniformano a questa disposizione, come quello di Berry, *tit. X*, *art.* 8; e quello di Nivernese, *cap.* 10, *art.* 5 e 6: ivi è disposto, che quando uno stabile è posseduto in comune, un compadrone può fare la spesa totale delle riparazioni, usando però la precauzione di comprovarne l' urgenza mediante un processo verbale. Qualora gli altri compadroni tardassero a rimborsarlo per la quota rispettiva oltre il termine prefisso, quegli che ha anticipato il denaro per la spesa di cui trattasi, ha la facoltà d' impadronirsi dell' immobile spettante in comunione, onde percepirne i frutti od i fitti, finchè ne sia rimborsato. Fin qui gli anzidetti statuti hanno deciso secondo le regole di equità: ma i medesimi aggiungono, che il prodotto de' frutti e dei fitti percepiti in quest' occasione da colui che anticipò la somma per le spese de' lavori in quistione, non vanno in isconto del rimborso dovuto a quest' ultimo. Questa disposizione penale è troppo rigorosa per aver vigore fuori della giurisdizione di questi statuti; è dessa una specie di multa che non può aver vigore, se non dove è formalmente prescritta.

Che ne sarebbe poi, se i diversi piani di una casa che minaccia rovina appartenessero a più proprietarj? In questo caso essi non possedono in comune: uno è padrone del piano terreno, mentre l' altro lo è del primo piano, ed un terzo possede il rimanente. In vista di ciò, è d' uopo intentar azione contro colui il di cui piano minaccia pericolo: i proprietarj degli altri piani sono considerati

vicini hanno perciò la facoltà di denunciare quella parte della casa che fa temere un sinistro accidente (1). Può accadere che l'edifizio minacci da ogni parte; ed allora è cosa regolare che tutt'i diversi proprietarj siano chiamati innanzi il tribunale. Nullostante, se fosse citato uno solo, le circostanze richiederebbero o di chiamare in causa gli altri, o di condannare quello che fu citato, salvo il di lui regresso contro gli altri proprietarj, secondo la natura del pericolo, o secondocchè fosse più o meno urgente di fare i necessarj lavori onde prevenirlo.

Giusta il diritto romano, se la caduta di un edifizio avesse luogo prima che fosse fatta una monizione giudiziale tendente a prevenire questo sinistro accidente, il proprietario non era tenuto ai danni ed interessi allorchè avesse abbandonata al vicino danneggiato l'area dell'edifizio e tutt'i materiali. Ma sotto le odierne leggi la cosa è in qualche modo diversa: abbiamo dimostrato nel precedente paragrafo che allorquando sono portati con violenza sul terreno altrui gli avanzi di un edifizio caduto per caso fortuito, il rispettivo proprietario è tenuto soltanto ai danni ed interessi nel caso che voglia riprendere gli oggetti di sua pertinenza; e qualora egli gli abbandoni, non si

---

(1) Il chiarissimo Autore ha in questo punto, per quanto a me pare, estrinsecato un parere non analizzato con i suoi soliti egregi principii. Se un edificiò minaccia ruina da mettere il vicino nello stato da produrne reclamo, questa dovrà sicuramente manifestarsi ne' muri maestri, e ne' tetti, ma tali parti sono sempre dalla legge considerate in comune, ed indivise in uno stabile com' è prescritto dall' articolo 664 (583) e come saggiamente ha dimostrato l' Autore istesso (vol. 1, pag. 109), si deve dunque intentare azione contro chi possiede tali parti di stabile, cioè contro tutt'i condomini. Se perciò da me si conosce, che un muro contiguo superiore ad una loggia di mia proprietà minaccia ruina, per essersi strapiombato per quanto si estende l' altezza del terzo piano della casa cui appartiene un tal muro di pertinenza esclusiva di un padrone, a differenza dei piani sottoposti di aliena proprietà, conoscendo io per legge, che la riparazione di questo muro deve andare a carico di tutt' i condomini, la mia azione può essere intentata contro di tutti, o contro chi di essi mi piace, salvo il regresso che questi ha di essere indennizzato dagli altri delle loro quote, senza che mi si potesse opporre, che la mia domanda doveva essere istituita solamente contro il proprietario di quel piano, ove lo strapiombo si osserva. Il mio reclamo tende a far riparare ciocchè per legge è sempre considerato indiviso. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

ha più alcun regresso contro di lui, nè per costringerlo a ricuperarli, nè a corrispondere veruna indennità. Il motivo di una tale decisione, secondo le attuali leggi, è applicabile soltanto al caso in cui la caduta dell' edifizio è cagionata da una forza irresistibile; ma se quello rovina per mancanza di riparazioni, il rispettivo proprietario è tenuto ad indennizzare il vicino che fu danneggiato in causa dell' accidente. Al presente non si fa distinzione, se il proprietario abbandoni o no l' area dell' edifizio ed i materiali, nè se abbia o no ricevuto antecedentemente un giudiziale precetto. Quest' era la giurisprudenza del tribunale ordinario di Parigi, la quale costituiva su questo punto il diritto comune: tale è lo spirito del Codice Napoleone giusta l' articolo 1382 (1336), con cui è disposto che qualunque fatto dell' uomo che arreca danno ad altri, obbliga quello per colpa del quale è avvenuto, a risarcire il danno.

Una sentenza del tribunale, previo parere consagrato in una relazione di periti, ingiunge di demolire un edifizio cadente: prima che il rispettivo proprietario ponga mano al lavoro di riparazione ordinatogli, accade che un' inondazione fa cadere del tutto l' edifizio, la di cui rovina trae seco una parte dell' edifizio contiguo: si domanda se questo avvenimento sarà considerato un caso fortuito, e se il proprietario non sia tenuto ad alcun rifacimento.

È d' uopo premettere una distinzione: se l' escrescenza delle acque aveva una forza tale da far cadere l' edifizio, ancorchè fosse stato di una sufficiente solidità, il proprietario non è tenuto a veruna indennità, giacchè l' accidente non procede dall' aver egli mancato di riparare l' edifizio. Ma se nessuna delle case contigue, che hanno una mediocre solidità, ha sofferto in causa dell' inondazione; se vien provato che l' edifizio caduto avrebbe resistito nel caso che non fosse stato in pericolo; il proprietario ha tutto il torto di non aver ben conservato l' edifizio, in guisa da impedire che cedesse al più lieve urto delle acque. In conseguenza sarà tenuto a risarcire il danno cagionato ai vicini dalla caduta dell' edifizio (1).

(1) Per decidere con sicurezza se la spinta dell' acqua era tale da far cadere l' edifizio ancorchè in uno stato di sufficiente solidità, ben si conosce, che ciò deve determinarsi dietro parere de' periti all' uopo nominati.

§ III.

In che consiste l' indennità dovuta in causa di un accidente avvenuto per colpa del vicino o di altri.

È più facile di decidere in quali casi sono dovuti i danni ed interessi a causa di un accidente che proceda da colpa di alcuno, che di fissarne il loro valore. Il Codice Napoleone stabilisce alcune regole per le indennità da corrispondersi, allorchè non si è adempiuto ad una obbligazione, o siasi ritardato nell' adempimento più del convenuto; ma qui si parla di un accidente cagionato da colpa altrui, e non dell' inadempimento di una convenzione. Nullostante la ragione ci convince abbastanza, che le regole stabilite dal Codice per le indennità relative all' inadempimento delle convenzioni, debbono essere applicate, per quanto è possibile, alle indennizzazioni di cui è quistione.

I lavori che un proprietario fa eseguire a capriccio, o la sua estrema negligenza a riparare gli edifizj, costituiscono un delitto, s' egli ha intenzione di nuocere; e sono un quasi-delitto, qualora si tratta solamente d' imprudente operato. Da ciò ne segue, che per istabilire le indennità dovute a causa di sinistri accidenti da lui cagionati, è d' uopo distinguere se questi abbia o no agito di mala fede.

Allorchè consti che un proprietario ha cagionato del danno al suo vicino con intenzione di nuocere, il risarcimento deve comprendere tutta la perdita che ha dovuto soffrire la parte lesa e il guadagno di cui fu privato. Null' ostante, anche essendovi dolo, i danni ed interessi relativi alla perdita di cui trattasi non devono estendersi se non a ciò che è una conseguenza immediata del fatto avvenuto per colpa. Una tale decisone è fondata sullo spirito dell' articolo 1151 (1105) del Codice Napoleone. Ivi e chiaramente detto, che se per mala fede non siasi adempito ad una convenzione, bisogna restringere la indennità a ciò che è una conseguenza immediata dell' inadempimento.

Per esempio, il padrone di un molino tiene abbassate per molti giorni le parate coll' intenzione di som-

mergere il fieno che fu tagliato ne' prati contigui, e tuttora ivi esistente: il delitto è comprovato; trattasi quindi di valutare i danni ed interessi. La parte lesa addomanda, in primo luogo, il prezzo ordinario del fieno consunto; in secondo luogo, il valore del guadagno che avrebbe fatto vendendo questo fieno in un' osteria di sua spettanza; in terzo luogo, essendo in contratto di affittare con vantaggio i suoi prati, e l' accidente sinistro avendo allontanati gli aspiranti, ha diritto di ripetere un compenso pel guadagno che avrebbe fatto nell' affitto. Il tribunale però non ammetterà quest' ultima domanda, atteso che essa risguarda un effetto troppo lontano della procurata inondazione. Giova l' osservare che qui non si parla soltanto de' danni ed interessi dovuti dall' autore del fatto, e non si esclude l' applicazione delle pene pecuniarie emanate contro coloro che si rendono colpevoli di certi delitti, qual sarebbe quello da noi proposto per esempio. Il decreto del 6 ottobre 1791 sulla *polizia rurale* dispone, che colui che avrà inondato il fondo contiguo, sia condannato nei danni ed interessi, e ad un' ammenda corrispondente al valore de' medesimi.

Allorchè l' autore del sinistro accidente non abbia agito di mala fede, non è tenuto se non ai danni ed interessi che ha potuto prevedere all' epoca in cui ebbe luogo l' accidente; e ciò è conforme alla disposizione dell' articolo 1150 (1104), in cui, parlandosi dell' inadempimento di una convenzione, è detto, che il debitore non è tenuto se non ai danni ed interessi che sono stati preveduti o che si sono potuti prevedere al tempo del contratto, quando l' inadempimento dell' obbligazione non derivi dal suo dolo. Qualora si sia potuto prevedere tutta la perdita, e l' intera privazione del guadagno, i danni ed interessi devono estendersi a ciò che è una immediata conseguenza dell' accidente; ma se una sola parte della perdita si è dovuto prevedere, e nulla relativamente al guadagno, i danni ed interessi non devono estendersi al di là delle cose la di cui distruzione fu preveduta. Eccone un esempio.

Un muro rovina a cagion di vetustà: per causa di questo accidente il vicino ha dovuto soffrire la distruzione di molti oggetti, e specialmente la perdita di alcuni mobili, fra i quali v' ha uno scrittojo di un prez-

zo eccessivo. Il padrone del muro sarà tenuto a risarcire la perdita che ha potuto prevedere, cioè le inferriate, le porte, i mobili deteriorati per sua colpa: rispetto allo scrittojo, se ne farà la valutazione come di un bel mobile di questa natura, e non corrispondente al prezzo esorbitante che ha costato; giacchè non è cosa comune di aver oggetti così preziosi, e non si è potuto prevedere che la rovina del muro dovesse cagionar la perdita di un mobile di questa natura.

Giacchè, come abbiam veduto, anche in caso di dolo, i danni ed interessi non devono estendersi se non a ciò che è una conseguenza immediata dell' accidente, per un motivo più rilevante si deve attenersi a questa regola, allorchè il fatto avvenga per sola imprudenza o negligenza del di lui autore. Quindi, ritenuto il proposto esempio, supponiamo che uno de' mobili distrutti contenesse una somma di denaro, e che questa fosse rubata da uno di quelli incaricati di raccogliere le cose sottoposte a' ruderi: il padrone del muro non sarà risponsabile di questa somma, perchè il furto non è una conseguenza immediata della caduta del muro.

Bastano questi riflessi per far comprendere che i danni ed interessi non devono essere valutati in egual modo, allorchè la mala fede ha cagionato l' accidente, e quando non vi ha dolo per parte dell' autore. Nel primo caso, i danni ed interessi devono corrispondere al total valore della perdita fatta, e del guadagno di cui fu privata la parte lesa, senza esaminare se l' autore del fatto abbia potuto prevedere l' entità del compenso. Se poi non vi è dolo, colui che ha cagionato il danno, è tenuto a pagare soltanto o il valore della cosa, o un' indennità pel danno che ha potuto prevedere. Del resto, in tutt' i casi, essendovi o no dolo, i danni ed interessi relativi alla perdita ed al cui guadagno di cui fu privata la parte lesa, non devono estendersi se non a ciò che è una conseguenza immediata e diretta del fatto che ha cagionato del danno.

Quantunque sieno precise le regole stabilite dal Codice per la valutazione delle indennità dovute, non si può dissimulare però che nell' applicazione è d' uopo aver riguardo alle circostanze, per non iscostarsi dai principj di equità; in guisa che può accadere in un dato caso

che per alcuni riguardi si debba circoscrivere la condanna de' danni ed interessi, mentre in un altro caso che sembra eguale, è forza di doverla estendere in vista di altri riflessi. Il giureconsulto Domat, da cui abbiamo tratta questa dottrina, propone per un esempio una casa che minaccia rovina, e il di cui padrone sia limitato ne' beni di fortuna. Allorchè gli è intimato il precetto di far cessare il pericolo, egli risponde che non ha i mezzi opportuni; ed anzi prega l'attore, uomo facoltoso, di far puntellare o di riparare la casa a sue spese, offrendogli per sicurezza un titolo di credito privilegiato sulla casa stessa. Il vicino, poco sensibile, non accetta una tale proposizione; e ben tosto la casa rovina, cagionando del guasto allo stabile di quest' ultimo, il quale per causa di questo accidente perde dei termini di fitto, a motivo che i suoi inquilini sono costretti a sloggiare. Non sarebbe di equità, dice il celebre autore, di modificare la pretesa di rifacimento riclamato dall' attore, ed anche di esonerarne il proprietario povero? Al contrario, egli aggiunge, se si suppone che il padrone di un edifizio che minacci rovina, sia ricco, ma negligente a segno da non far nessun caso della monizione giudiziale, colla quale gli è ingiunto di puntellare l' edifizio, per cui lo lascia cadere sulla casa del vicino povero, i di cui inquilini hanno dovuto sloggiare pel timore del sinistro accidente: ciò supposto, una tal negligenza non dovrà ella esser punita colla condanna ne' danni ed interessi, relativi non solo alla perdita della casa deteriorata, ma ben anche a tutt' i fitti di cui il vicino fu privato per una conseguenza immediata dell' accidente?

È d' uopo quindi prendere in considerazione le circostanze, allorchè trattasi di circoscrivere o di estendere le indennità dovute per danni ed interessi, senza però oltrepassare i limiti prescritti dalle disposizioni del Codice Napoleone, da noi pocanzi citate. La natura delle circostanze serve altresì di norma per conoscere il caso in cui siano dovuti per intiero i danni ed interessi, e quando possono essere soggetti a modificazione. Per esempio, se la caduta di una casa, cagionando del danno al vicino, abbia distrutte le soffitte ornate di dipinture ch' erano di molto pregio: la stima delle soffitte dovrà esser fatta giusta il loro preciso valore, ma si avranno de' riguardi di

moderazione nello stabilire il prezzo alle dipinture. Colui che le possedeva non perde che oggetti di lusso, la dicui mancanza gli dà meno dolore, che se venisse privato degli oggetti di necessità. Sarebbe di troppo rigore che pel rifacimento del danno cagionato senza mala fede, dovesse esser maggiore l' indennità per oggetti di lusso, che per cose utili. Quel profondo sentimento di equità che tanto caratterizza Ulpiano ha dettata una tale decisione, la quale trovasi scritta nel diritto romano. È massima di questo rispettabile giureconsulto, che la moderazione e un certo temperamento di giustizia debbano essere la sola norma per istabilire il valore di quelle cose che servono soltanto per ornamento: *Ex damni infecti stipulatione non oportet infinitam vel immoderatam fieri, ... quia honestus modus servandus est, non immoderata cujusque luxuria subsequenda.* L. 40. ff. *de damn. infec.*

I compadroni di un edifizio che ha cagionato del danno al vicino colla sua caduta, saranno essi tenuti solidariamente pei danni ed interessi?

La ragione di dubitarne si è, che, giusta quanto abbiamo detto nel precedente paragrafo, un compadrone cui è fatto precetto di puntellare la casa, non possa allegare per iscusa che gli appartiene soltanto una parte della medesima. Ma ciò che risolve la questione si è, che la vigilanza per la solidità di un immobile è una necessaria conseguenza del possesso comune di uno stabile: intentandosi azione contro un solo compadrone, tutti gli altri si ritengono in causa, atteso che è impossibile d'invigilare sulla porzione di sua pertinenza, senza badare nel tempo stesso al rimanente della cosa posseduta in comune. Al contrario, l' indennità che sempre si risolve in una somma di danaro, non trae seco essenzialmente la solidità: ciascun compadrone è tenuto ai danni ed interessi in proporzione della parte che possedeva nell' edifizio caduto. Questa decisione uniforme alla ragione è consagrata nel dritto romano: *Si plurium sint aedes quae damnose imminent, utrum adversus unum quemque dominorum in solidum competit, an in partem? Et scribit Julianus, quod Sabinus probat, pro dominicis partibus conveniri eos oportere.* Detta legge, § 3.

ARTICOLO III.

Degli accidenti per causa d' incendio.

Noi abbiamo finora parlato degli accidenti in generale che possono cagionar del danno ad un immobile: quelli che succedono per caso fortuito hanno costituito la materia dell' articolo primo; nel secondo ci siamo occupati degli accidenti cui va soggetto uno stabile per fatto o per colpa d' un vicino. L' incendio comprende di sua natura i diversi casi che abbiamo spiegati: siccome poi questo terribile accidente è pur troppo per disgrazia frequentissimo, e va accompagnato da circostanze ad esso particolari; così noi abbiamo creduto a proposito di trattarlo in un articolo separato, che divideremo ne' seguenti quattro paragrafi: 1. vedremo quali precauzioni debbansi prendere contro l' incendio; 2. quale sia la natura del deposito degli oggetti preservati dall' incendio; 3. i lavori permessi per arrestare la comunicazione dell' incendio; 4. l' azione che possono intentare coloro che hanno sofferta della perdita per causa di un incendio.

§ I.

Quali sieno le precauzioni da prendersi contro l' incendio.

Le terribili devastazioni cagionate dalle fiamme, allorchè consumano gli edifizj, hanno in ogni tempo mosso i legislatori a stabilire delle precauzioni per diminuire le cause dell' incendio. Ciò ch' è rimarchevole presso i Romani su questo punto, è l' uso che ciascuno avea di costruire la sua causa del tutto isolata; in guisa che non vi erano de' muri comuni, come abbiamo fatto osservare nella parte I, parlando di questa specie di muro. I Romani tra un' abitazione e l' altra lasciavano, da tutte le parti, uno spazio più o meno largo, ma sempre tale da impedire che in caso d' incendio non si comunicasse il fuoco agli stabili contigui; ecco il motivo per cui essi chiamano *insulae* le loro case, per dinotare che ciascuna formava un' isola.

Ben lungi i Francesi dall' adottare quest'uso, le leggi

hanno sempre qui favorita la costruzione de' muri comuni, per cui dalle antiche disposizioni si rileva, che nella città ogni proprietario è costretto a cedere la comunione di un muro ch' esso ha costrnito sulla linea di separazione del proprio suolo. Si è considerato che la *polizia* della città, stante i nostri costumi, incontrerebbe troppi ostacoli per mantenere la nettezza, e per invigilare sulla pubblica sicurezza, se ciascuna casa fosse separata da un vicolo tanto stretto.

In vista di ciò, le disgrazie cagionate da un incendio hanno delle conseguenze molto più gravi, giacchè queste soventi minacciano in un modo spaventoso anche gli edifizj lontani dal sito ove l' incendio ebbe origine. Quindi, per qualunque attenzione che usi un proprietario all' oggetto di prevenire gli accidenti del fuoco, non è giammai sicuro che la sua casa non sia preda delle fiamme destate dall' imprudenza del vicino: i regolamenti di *polizia* hanno perciò adottate molte precauzioni per diminuire le occasioni di simili avvenimenti.

Parlando nella I. Parte, p. 145, de' contro-muri prescritti pei cammini, forni e fornelli e per le fucine, noi abbiamo citato un regolamento di *polizia* del 1672, richiamato in vigore nel 1781 e 1808, e con cui è stabilito il modo di costruire questi diversi oggetti destinati a contenere il fuoco pei bisogni della vita: si è veduto che nel corpo di queste costruzioni non si deve giammai immettere alcun pezzo di legname, e che si debbano lasciare le prescritte distanze, e fare alcune opere di fabbrica intermedie che servono di preservativo. Non ripeteremo quanto abbiamo detto su questo proposito: basta solo il far presente, che chi s' incarica di eseguire delle opere di questa specie, e che non osservi nella costruzione gli analoghi regolamenti, è risponsabile di ogni accidente che ne deriverebbe. Sebbene l' azione per danni ed interessi sia direttamente spiegata contro l' intraprenditore; ciò che si è spiegato di sopra, parlando della garanzia relativa all' osservanza delle leggi di *polizia* (ved. *pag.* 22).

Fra le diverse precauzioni tendenti a prevenire l' incendio ve ne ha di quelle ch' esigono delle cure assidue, malgrado che l' edificio sia da più tempo ultimato come quella di fare spazzar soventi il cammino, allorchè più

di continuo si accendi il fuoco. Per conseguenza i cammini di cucina giusta i regolamenti di *polizia*, devono essere spazzati più spesso di quelli ove il fuoco è meno continuo, e dove si arde una minor quantità di combustibili. Così pure i fornai, i pasticcieri, gli albergatori, i tintori, i fabbricatori di *birra*, ed in generale tutti coloro che hanno forni e fornelli, sono tenuti ad osservare i regolamenti di *polizia* che prescrivono di spazzare frequentemente i cammini. Sono stabilite delle pene pecuniarie contro coloro che trascurano di spazzare il cammino, per cui ivi se vi si appicasse il fuoco, quand' anche non abbia luogo alcun sinistro accidente: essi sono puniti soltanto per aver contravvenuto ai regolamenti, e per aver messo sossopra il viciuato con una mancanza procedente da negligenza (1).

L' ordinanza del 4 febbrajo 1664, relativa alla fiera di *S. Germano* che aveva luogo a Parigi, all' oggetto di prevenire gl' incendj, ha proibito ogni specie di cammino nelle botteghe o casotti costruiti sulle fiere, sulle piazze e sui mercati.

Da molto tempo è stato proibito egualmente di abbruciare della paglia nelle contrade, di dar fuoco ai razzi, ai petardi di cartone ripieni di polvere da fucile; giacchè il pericolo è assai manifesto.

Quelli che di notte tempo sono in necessità di entrar nelle scuderie, come i vetturini, i cocchieri, i palafrenieri, sono obbligati di portar il lume nelle lanterne; ed è proibito ai medesimi di levar da queste lanterne la candela, per attaccarla al muro, sotto il pretesto di avere una luce maggiore (2).

---

(1) Una nostra ordinanza di polizia in data de' 5 febbrajo 1828 prescrive a' proprietarj far pulire i camini da fumo, ed i forni almeno ogni tre mesi, ed obbliga l' inquilino a tanto adempire quante volte si mancasse dal proprietario. Nella stessa vien prescritto che non si possono costruire forni, fucine, o magazzini di combustibili senza un' ordinanza di *polizia*, ottenuta dietro richiesta fattane alla Prefettura, munita di un certificato rilasciato da un architetto incaricato il quale faccia conoscere qual metodo di costruzione sarà adottato, onde la nuova opera sia garantita dall' incendio; e vuole anche, che un architetto di polizia verifichi nella esecuzione di quanto è stato approvato.

(2) Evvi presso di noi l' ordinanza, in data de' 7 novembre 1821

Parimenti è proibito ai contadini, od altri, di battere il grano nelle capanne a ciò destinate, al giunger della notte, atteso che non è permesso di portar del fuoco o di fumare nei luoghi in cui v' è della paglia. Nemmeno si possono battere i grani entro le abitazioni, per il pericolo del fuoco: tutte queste proibizioni sono contenute nell' ordinanza di *polizia* emanata il 31 maggio 1784.

È da osservarsi che molti artefici che lavorano in legno, come i falegnami e i carrozzai, esercitano nel tempo stesso e nella medesima casa la professione di ferrai o di maniscalchi: è ingiunto ai medesimi che debbano avere il luogo del lavoro separato da un muro che abbia almeno l' altezza di otto piedi; nel corpo di questo muro non deve esser immesso alcun legname, nè vi si deve appoggiare la fucina. I garzoni de' falegnami non possono lavorare nel luogo dov' esiste la fucina: la porta che comunica da un luogo all' altro dev' essere situata in guisa che le scintille di fuoco non possano essere spiccate nel sito dove lavora il falegname.

Il regolamento che contiene queste disposizioni, spinge più oltre le precauzioni: esso proibisce di deporre nel luogo dov' esiste la fucina alcun legname, eccettuati quelli che devon essere ferrati, ma coll' obbligo di riprendergli alla fine della giornata, e di collocarli in luogo separato dalla fucina, in guisa che non vi rimanga alcuna materia combustibile nel luogo in cui si fa uso del fuoco.

Finalmente, prima di erigere in una medesima cosa due diversi stabilimenti la di cui vicinanza sia pericolosa, si è in obbligo di farne la dichiarazione al commissario di *polizia*: questi si trasporta sul luogo, e vi stende processo verbale, a spese del potente, all' oggetto di comprovare che la divisione de' luoghi destinati al lavoro è conforme a questo regolamento. Quelli che omettessero di osservare quant' è prescritto su questo punto

---

che prescrive far uso di fanali chiusi in lanterne di vetro e ben condizionati, dovendo praticare di sera in qualunque luogo vi sia deposito di paglia, fieno, legna da ardere e carbone o altra materia combustibile, è ivi similmente proibito far uso di fuoco sotto qualunque siasi pretesto, nè conservarci polvere da sparo.

dall' anzidetto regolamento, sarebbero condannati ad un' ammenda di 400 franchi; inoltre a demolire le fucine ed a chiudere la bottega (vedasi l' ordinanza di *polizia* sopra gl' incendj del 1781, richiamata in vigore nel 1808) (1).

Un' altra precauzione imposta dall' autorità pubblica ad oggetto di prevenire gl' incendj, trovasi espressa nell' art. 32, tit. 27 dell' ordinanza relativa alle acque e foreste: ivi si vieta a qualunque di portare o accender fuoco, in nessuna stagione, nelle foreste, ne' terreni incolti e macchiosi, sotto comminatoria di pene corporali, oltre il rifacimento de' danni cagionati dall' incendio, e di cui sono pure risponsibili i Comuni e quelli che hanno scelto le guardie per la custodia de' boschi.

Sarebbe lungo di troppo il qui riportare tutte le disposizioni legali emanate per prevenire le fatali conseguenze degl' incendj (2): da quelle che abbiamo citate si rileva però quanto siano previdenti su questo punto i magistrati di *polizia*; per cui sarebbe a desiderarsi che dappertutto essi potessero abbastanza invigilare sull' esecuzione degli analoghi regolamenti. Del resto, se coloro che non gli osservano, si sottraggono qualche volta alle

---

(1) Con ordinanza de' 7 novembre 1821 fu fra le altre cose prescritto, che tutt' i magazzini ove si esercitassero delle operazioni, che richiamino pericolo d' incendio siano messi fuori l' abitato; come quelli che contengono acquavita, carboni, legna da fuoco, fieno, paglia; come ancora i casolj che volessero affumicar salami, sugna, o fare altre simili operazioni che richiamino pericolo d' incendio, essi debbono tener sempre a disposizione una vasca di acqua, e far uso di fanali ben condizionati come sopra dicemmo. Per i magazzini poi nell' interno dell' abitato non potranno contenere di tali oggetti, se non quanto sia sufficiente per lo spaccio di tre giorni; conservando le acquavite o simili liquori in vasi di cristallo, di vetro, o di creta.

(2) Non meno energiche sono le nostre disposizioni per allontanare un tale flagello. Coll' ordinanza richiamata in vigore il 19 decembre 1827 fu prescritto di non potersi lavorare polvere nitrata nell' ambito della città di Napoli, nè tenervi deposito di fuochi artifiziali, come sarebbero *tuoni*, *folgori*, *mortaletti e giuochi*. Con altra ordinanza de' 15 settembre 1829 fu vietato l' inalzare globi areostatici; giacchè questi incendiandosi nel ribassarsi avrebbero potuto metter fuoco agli alberi, alle *miete*, a' tetti delle case, e ad altri oggetti combustibili su de' quali sarebbero caduti.

pene nelle quali incorrono per la disubbidienza, si è perchè non ha luogo alcun sinistro accidente; onde la *polizia* non può aver cognizione delle commesse trasgressioni. Ma se avviene che la vigilanza de' magistrati colpisca i delinquenti, essi sono sottoposti a tutto il rigore delle leggi, benchè la contravvenzione non abbia avute funeste conseguenze, atteso che la pena è pronunciata contro chi non avesse prese le necessarie precauzioni imposte dai regolamenti: che se poi accada qualche sinistro accidente, oltre la pena sarà la parte negligente tenuta a' danni ed interessi.

Giova l'osservare che i pericoli d'un incendio non risguardava soltanto coloro che vi si espongano per imprudenza o per negligenza; ma sono comuni altresì a tutto il vicinato ed anche a tutti gl' individui che compongono il pubblico. Da ciò ne segue che ogni persona ha la facoltà di denunziare alla pubblica autorità quelli che contravvengono ai regolamenti emanati per prevenire gl' incendj, e che per conseguenza mettono in pericolo la vita e le sostanze de' cittadini.

§ II.

Del deposito delle cose preservate dall' incendio.

Non è del nostro assunto lo spiegare in questo luogo i principj relativi al contratto di deposito: questi formano la materia di un particolare trattato. Ma parlando sull' incendio, non si può a meno di far alcune riflessioni sulla triste necessità in cui si è di dover riporre presso i vicini le cose che si sottraggono alle fiamme: noi diremo soltanto qual sia la natura delle obbligazioni che si assumono in tali circostanze, ed in che esse differiscono dai depositi volontarj.

Il deposito in genere è un atto per cui si riceve la cosa altrui coll' obbligo di custodirla, e di restituirla in natura. *Cod. Nap.* art. 1915 (1787).

Vi sono due specie di deposito: il deposito propriamente detto, ed il sequestro. Il deposito propriamente detto è un contratto mediante il quale gli oggetti depositati si restituiscono ad ogni semplice domanda di chi

gli ha depositati. Esso è essenzialmente gratuito, e non può aver per oggetto che cose mobiliari. *Cod. Nap. art.* 1917 e 1918 (1787 e 1790).

Il deposito è volontario, o necessario. Il contratto di deposito volontario si fa col consenso reciproco di chi deposita e di chi riceve la cosa in deposito. Il deposito necessario è quello che si rende indispensabile per qualche accidente, come per un incendio, una rovina, un saccheggio, un naufraggio od altro avvenimento non preveduto. *Ivi*, *art.* 1920, 1921, 1949. (1792, 1793, 1821.)

Per la qual cosa, il deposito di cui parliamo è ad evidenza un deposito necessario, giacchè è fatto per salvare dalle fiamme ciò che si può sottrarre nel momento in cui il pericolo è imminente. In un accidente di questa natura non si può scegliere il depositario, giacchè si è costretto di riporre presso i vicini le cose che si vogliono conservare. Allora il deposito è fatto validamente, sia dal proprietario della cosa o da qualunque altro che ajuta a trasportarla, sia anche senza il consenso del primo: ciò succede quando si trovi assente quegli la di cui casa è minacciata dalle fiamme, e che alcuni si prestino gratuitamente a sottrarre i mobili dal luogo in cui sono in pericolo. Questa è una delle circostanze per cui il deposito necessario differisce dal deposito volontario; giacchè il primo non può regolarmente farsi che dal proprietario della cosa depositata, ovvero col suo consenso, espresso o tacito.

Egualmente il deposito volontario non è valido, se non quando è fatto col consenso reciproco del proprietario della cosa, e di chi la riceve in deposito; ma quello di cui è questione è valido senza che vi concorrano queste due condizioni, cioè il consenso del proprietario della cosa, e quello di colui presso il quale è depositata la medesima. Questo sentimento di umanità, ch'è il primo vincolo delle società, esige che si presti soccorso a chi è soggetto ad un incendio, per cui non si può alcuno negare di ricevere le cose che questi è costretto a depositare. Ne segue da ciò che, quand'anche il vicino fosse assente, coloro che lo rappresentano in sua casa, sono tenuti di ricevere e di custodire le cose che la necessità costringe a trasportare presso di lui. Anche in ciò differisce il deposito necessario dal volontario.

Il deposito volontario, giusta l'articolo 1923 (1795) del Codice, dev' esser provato col mezzo di scrittura; e non è ammessa la prova testimoniale se il valore del deposito eccede cento cinquanta franchi. Per il deposito necessario evvi anche altra differenza cioè, in questo caso può essere ammessa la prova testimoniale, quand' anche si trattasse di una somma maggiore di cento cinquanta franchi. *Ivi*, *art.* 1950. (1822) (1).

Finalmente, per la restituzione di un deposito volontario, non si hanno che i mezzi esecutivi sui mobili ed immobili del depositario infedele. La legge è più rigorosa contro colui che ha ricevuto un deposito necessario, e lo nega; giacchè, oltre agli esecutorj sui di lui beni, è anche sottoposto all' arresto personale. *Ivi*, *art.* 2060, §. 1. (1934 §. 2.) (2).

Questi sono i quattro punti in cui sono tra loro differenti il deposito volontario, e il deposito necessario; nel rimanente l' uno e l' altro è sottoposto alle stesse regole. *Ivi*, *art.* 1951 (1823).

Quindi le obbligazioni del depositario a cui si ha ricorso in un caso di necessità, sono le stesse di quello che fu scelto volontariamente. Egli deve usare nel custodire la cosa depositata la stessa diligenza che impiega per custodire le cose che gli appartengono: è tenuto a restituire l' identica cosa che ha ricevuto, ma però in quello stato in cui si ritrova al tempo della restituzione. Il depositario non deve restituire la cosa depositata che a quello che glie l' ha affidata, o a colui in nome del quale fu fatto il deposito. Presso i Romani, quegli a cui era affidata volontariamente una cosa in deposito, e che non la restituiva, era condannato a pagare un' ammenda eguale al valore della cosa depositata, in guisa che pagava il doppio di ciò che aveva ricevuto. Questo principio non fu adottato dai nostri legislatori: non si deve creder perciò che l' infedeltà commessa per un deposito necessario sia punita con maggior rigore

---

(1) All' articolo citato una tal somma viene stabilita a ducati cinquanta.

(2) Le nostre leggi all' articolo sopra citato sono più rigorose trattandosi del deposito, giacchè vien sottoposto all' arresto personale qualunque depositario, sia necessario, sia volontario.

di quella che ha luogo rispetto a un deposito volontario. Nel primo caso, il depositario può esser costretto alla restituzione della cosa mediante l'arresto personale: e il depositario infedele dev' essere giudicato secondo la gravità delle circostanze; giacchè la pubblica vendetta esige ch' egli subisca una pena: tale è l'opinione di Domat. Dice questo celebre giureconsulto, che non è ammessa dalle nostre leggi la restituzione del doppio, giacchè da noi si riguarda come più equitativo di lasciare alla prudenza dei giudici l'inflizione della pena. Quindi, trattandosi di un deposito necessario, egli è di parere che il depositario infedele si renda colpevole di un delitto che trae seco una condanna penale, oltre l'obbligo di restituire la cosa depositata.

Rispetto al proprietario delle cose salvate da un incendio, egli è obbligato a rimborsare il depositario delle spese fatte per conservare la cosa depositata, e d'indennizzarlo di tutte le perdite che il deposito può avergli occasionate; e quest' ultimo, per sicurezza, può ritenere il deposito sino all' intero pagamento di tuttociò che gli è dovuto, sì per le spese fatte, che per le perdite sofferte a causa del deposito, come fu il tutto legalmente giustificato; atteso che questo contratto, come abbiamo di sopra veduto, è di sua natura essenzialmente gratuito. Del resto, noi qui accenniamo soltanto le obbligazioni, stabilite pel contratto di deposito, le quali sono più estesamente espresse negli articoli 1927 (1799) e seguenti del Codice Napoleone, e che noi non crediamo trattenervici per non allontanarci dal nostro argomento.

Prima di por fine a questo paragrafo, giova l'osservare che se in occasione d'incendio o di rovina si depositasse presso qualcheduno una cosa che gli doveva essere affidata, quand' anche non avesse avuto luogo l'incendio o la rovina, il deposito non può esser considerato come necessario; anzi è puramente un deposito volontario. Più: lo sarebbe altresì nel caso che l'incendio o la rovina fossero stati causa che il deposito si fosse effettuato prima del tempo stabilito; perchè ciò che costituisce il deposito volontario è la scelta della persona a cui è affidata la cosa: ora, nell' ipotesi, quella era già destinata prima che avesse luogo l'accidente, il quale accelerò il momento di effettuare il deposito volontario. *Eum depo-*

nere tumultus vel incendii, vel caeterarum causarum gratia intelligendum est, qui nullam aliam causam deponendi habet. L. 1, § 3, ff. *depositi.*

§ III.

Dei lavori permessi per arrestare i progressi dell' incendio.

Manifestandosi un incendio, è del dovere di tutti coloro che ne hanno avviso, di prestar soccorso o per estinguere il fuoco o per togliergli la comunicazione. Ecco il motivo per cui, in occasione di tal sinistro accidente, si suona la campana a martello per raccogliere tutti gli abitanti; e se il fuoco si appicca in campagna, con questo suono si chiamano gli abitanti dei vicini Comuni.

Nelle città si hanno ordinariamente delle macchine idrauliche che restano a disposizione degli ufficiali municipali, ed anche in molte grandi città vi sono gli artefici idraulici pronti a recarsi dove si manifesta alcun pericolo d'incendio. Non si può, su questo punto, abbastanza lodare i pompieri di Parigi, pel loro zelo e buon successo. I servigj che questo corpo presta continuamente agli abitanti della capitale, dovrebbero esser di eccitamento alle altre città che non mancano di mezzi per formare tali stabilimenti, il di cui vantaggio è infinitamente maggiore dei sacrifizj che si farebbero per la loro manutenzione (1).

Siccome in caso d'incendio il tutto è di un' estrema urgenza; così i magistrati di *polizia* e della giustizia, e tutt' i depositarj della pubblica autorità, sono solleciti di recarsi sul luogo ove il fuoco minaccia funeste conseguenze. Ivi i medesimi, senza ritardo alcuno, possono dar gli ordini opportuni acciò, per quanto è possibile, nulla si faccia d'illegale, e per impedire quel disordine che soventi rende inefficaci i più pronti soccorsi. Aggiungasi che, se per conseguenza dell' avvenimento si facesse

---

(1) Non meno zelante è il nostro corpo de' pompieri in accorrere a simili disastri, e nell' impedirne i progressi colla massima sagacità.

luogo a qualche discussione, i magistrati, testimonj del disastro, sono a portata di conoscer la verità e di decidere con cognizione di causa.

Nel caso che sia assente il padrone della casa a cui si fosse appiccato il fuoco, od allorchè egli si ostini ad aprire la porta, o che le fiamme glie lo impediscano, i magistrati danno ordine che quella sia aperta per forza; e ne affidano per ciò l'incumbenza a qualcuno, onde quest' operazione venga eseguita con quella cautela che le circostanze permettono. È cura poi degli stessi magistrati di porre in sicuro, per quant' è possibile, le cose sottratte alle fiamme; ed essi hanno la facoltà di far demolire ciò che credono necessario, per togliere la comunicazione dell' incendio agli altri edifizj.

Anche in assenza de' magistrati ciascuno è nel dovere di porre in opera quanto può per interrompere una tale calamità. È la legge della necessità che allora comanda imperiosamente.

La demolizione di parte della casa incendiata è quasi sempre l'unico mezzo efficace per porre argine a maggiori disgrazie. Lo scopo principale di coloro, che dirigono il soccorso in caso d' incendio, dev' esser quello principalmente d' impedirne il progresso, con interromperne la comunicazione. Quindi ne segue che, anche senza il consenso del proprietario, si ha la facoltà di demolire quelle parti dell' edifizio che peranco non furono preda delle fiamme. Veramente, per procedere con regolarità, nel caso che sia assente il padrone dell' edifizio, o quando non acconsenta di demolire una parte, vi si richiede il permesso del giudice; ma se il pericolo è imminente, e che il tempo stringa, il diritto di necessità impone allora di dover demolire, senza aspettare che l' autorità giudiziaria ne abbia conceduto il permesso.

Quei vicini che temono la comunicazione delle fiamme, avranno la facoltà di far demolire gli edifizj intermedj alle loro case e a quella che il fuoco sta consumando? Accade qualche volta che non si ha più speranza di salvare nemmeno una parte dell' edifizio incendiato; allora altro riparo non v' ha, per togliere la comunicazione del fuoco, che il violento rimedio di demolire le case che lo circondano. Non v' ha dubbio che, in simil caso, quelli che dirigono le operazioni, abbiano

la facoltà di far demolire ciò ch' è minacciato dal fuoco, affine di togliere la comunicazione delle fiamme; ma qui si domanda se la demolizione possa affettuarsi senza il consenso del proprietario, e qual regresso abbiano quelli i di cui edifizj furono demoliti.

È certo che la necessità di arrestare i progressi dell' incendio è una sufficiente autorizzazione; quindi può aver luogo la demolizione di ciò che è in pericolo, senza che vi si richieda il consenso di coloro a cui appartengano gli oggetti che si debbano sagrificare. Nullostante fa di mestieri che la demolizione sia riconosciuta d' urgenza da persona che rappresenti la pubblica autorità. Ciò viene eseguito mediante un atto che ne comprovi la necessità; e qualora il tempo lo permetta, si ottiene dal giudice un ordine per l' esecuzione de' lavori indispensabili, e dal quale è destinata una persona per invigilare che il tutto sia fatto con quelle cautele che le circostanze permettono.

Allorchè il pericolo è sì imminente, che non si ha il tempo di prendere simili precauzioni, la demolizione viene effettuata, ma a rischio e pericolo di coloro che la riclamano. S' intende con ciò, che questi sono risponsabili degli oggetti distrutti, qualora non fosse provato che la demolizione era necessaria per arrestare i progressi delle fiamme. Per esempio, se constasse che l' incendio era estinto, allorchè s' incominciò a demolire, o che il vento spingesse le fiamme dalla parte opposta; coloro che avessero richiesta la demolizione dell' edifizio, sarebbero tenuti a pagarne il valore.

Rispetto all' indennità dovuta ai proprietarj che hanno sofferto a causa della demolizione, essi devono riclamarla contro l' autore dell' incendio, o contro il proprietario della casa a cui si è appiccato il fuoco, salvo il regresso contro coloro pel di cui fatto ebbe luogo l' accidente. Quantunque le fiamme non avessero leso gli oggetti che furono demoliti per prudenza, è certo che questa demolizione è una conseguenza diretta dell' incendio, e che l' autore dell' accidente è risponsabile di tutte le perdite che ne sono derivate.

Non vi sarebbe alcuna difficoltà, se l' autore dell' accidente avesse i mezzi di rimborsare tutt' i danneggiati per le perdite da essi sofferte; ma per lo più succede

che n'è la prima vittima colui per colpa del quale ebbe luogo l'incendio. Allora, non solamente egli è inabilitato a corrispondere la menoma indennità ai danneggiati, ma è ridotto ad uno stato tale, da implorare la pubblica commiserazione. Ma sarà giusto adunque che coloro i di cui edifizj furono sagrificati pel vantaggio di tutto il vicinato, debbano essi soli soffrirne il danno? Non sarebbe dell' equità, che tutt' i proprietarj a cui furono di profitto le demolizioni degli edifizj altrui, per arrestare la comunicazione dell' incendio, dovessero concorrere a sopportar la perdita degli oggetti demoliti?

Alcuni giureconsulti opinano che la necessità, in cui si è, di dover demolire una casa per arrestare l'incendio, dev' essere considerata, rispetto agli altri edifizj contigui, un caso fortuito; di modo che, se il proprietario della casa incendiata è l'autore dell'accidente, e che non abbia il mezzo di pagare il valore delle costruzioni demolite, la perdita deve ricadere soltanto su coloro cui esse appartengono, giusta la regola, *res perit domino.*

Altri, con più ragione, riguardano l'incendio come un avvenimento che minaccia tutto il vicinato. In vista di questo pericolo comune, ciascun vicino che venga in soccorso, non solamente adempie al suo dovere, ma rinunzia altresì al proprio interesse. Ecco il motivo per cui egli ha il diritto di chiedere che venga aperta la porta della casa incendiata, e di esigere che siano fatti i lavori atti a spegnere il fuoco, anche contro il volere del padrone di questa casa. I proprietarj delle case vicine ad un incendio si possono quindi paragonare a quelli che si trovano sopra un bastimento in naufragio: nell' uno e nell' altro caso il pericolo è comune, ciascuno deve partecipare adunque alla perdita che ne deriva.

Ciò ha luogo per lo appunto, allorchè si fa il getto delle mercanzie, affine di salvare il bastimento: il Codice di commercio lo decide formalmente al libro II, titolo XII; col quale è stabilito come dev' esser fatto il getto in mare, e il modo con cui è regolato il contributo delle perdite. Queste disposizioni erano già comprese nel titolo VIII dell' ordinanza relativa alla Marina, emanata nel 1681, le quali sono conformi ai principj del diritto romano. *Lege Rhodia cavetur ut, si levandae navis gra-*

tia jactus mercium factus est, omnium contributione sarciatur, quod pro omnibus datum est. L. 1, ff. *de leg. Rhod.*

Dietro lo stesso principio di equità, in vigor del quale le perdite sofferte per salvare un bastimento dal naufragio sono a carico di tutti gl' interessati, si ha ragione di decidere che i vicini a cui fu di vantaggio il rimedio della demolizione, debbano essere sottoposti alla perdita che ne deriva, stantecchè con un tal rimedio viene allontanato il comune pericolo dell' incendio; giacchè se ciò è giusto nel primo caso, lo è pure nel secondo, giusta la massima: *Ubi eadem est ratio decidendi, jus idem dicendum est.*

Per istabilire poi il contributo di cui trattasi, è d' uopo prima determinare quali edifizj debbono considerarsi come preservati dall' incendio a causa delle fabbriche demolite, e quindi il valore tanto di essi, che di quelli demoliti pel comune vantaggio. Una tale operazione è fatta da' periti; cosicchè è facile di fissare il contributo di ciascuno in proporzione del valore dei rispettivi edifizj.

Si supponga che sia appiccato il fuoco ad un edifizio, e che si siano dovute demolire due case vicine, l' una posta a mezzo-giorno, e l' altra a ponente, a motivo che il vento ha spinte le fiamme verso queste due parti. Dovendosi stabilire il contributo, si calcolerà il valore delle altre case vicine a cui furono di profitto le demolizioni eseguite, senza far nessun caso degli edifizj situati a settentrione e a levante dell' edifizio perito, giacchè quelli non furono minacciati da verun pericolo.

Calcolato, come si disse, il valore attuale delle case preservate dall' incendio, e supposto che queste sieno quattro, la prima delle quali è valutata franchi 10,000, la seconda 20,000, la terza 30,000, la quarta 40,000; si passerà a fare la stima delle due case demolite, ben inteso che loro sarà attribuito quel valore che avea ciascuna all' epoca in cui si rese necessaria la demolizione; supponiamo che una sia valutata 50,000, e l' altra 60,000 franchi.

Da queste stime ne risulta, che il valore totale delle quattro case salvate e delle due demolite ascende a franchi 210,000. Su questa massa adunque sarà preso

l' ammontare del valore delle case demolite, e che ascende a franchi 100,000. In conseguenza si dirà: se sopra franchi 210,000 vi ha la perdita di lire 110,000, quanto in porporzione dovrà perdere il proprietario della casa di franchi 10,000 o di quella di franchi 20,000, e così delle altre. Si rileva quindi da ciò che i proprietarj delle case demolite non riceveranno l' intero prezzo di ciò che hanno perduto, giacchè devono partecipar della perdita in proporzione del valore di quanto loro apparteneva.

Si ritenga che l' indennizzazione per gli oggetti demoliti in vantaggio del vicinato, è dovuta anche nel caso d' incendio procedente da caso fortuito: e perchè abbia luogo il contributo di cui trattasi, basta che il valore delle case demolite non possa essere pagato, o a motivo che nessuna persona ne sia risponsabile, o per esserne inabilitato colui per di cui colpa ebbe luogo il sinistro accidente.

Si osservi altresì che non si può pretendere alcuna indennizzazione per una casa demolita in occasione d' incendio, allorchè questo si fosse già comunicato alla medesima: in questo caso la perdita era inevitabile, e la demolizione non è un sagrifizio fatto unicamente pel comune vantaggio.

Emerge da tale riflessione, che sebbene sieno incontrastabili i principj su i quali è fondata l' indennità di cui trattasi; pure avviene che la loro applicazione presenta molte difficoltà, atteso che dalla sola natura delle circostanze si deve desumere, se la demolizione è un effetto necessario dell' incendio, oppure un sagrifizio richiesto dalla sicurezza del vicinato.

§ IV.

Dell' azione che può essere intentata da coloro che hanno sofferto per causa dell' incendio.

Allorchè l' incendio è occasionato da caso fortuito, qual sarebbe un colpo di fulmine, o l' esplosione di una bomba del nemico, o la projezione di un razzo da una macchina di fuoco artificiale all' occasione di una festa pubblica; in questi ed altri simili casi, il proprieta-

rio della casa abbruciata, nè coloro che hanno sofferto a causa dell' incendio, non hanno regresso per danni ed interessi, giacchè la loro perdita è l'effetto di una causa non imputabile ad alcuno.

Qualora non è provato che l' incendio deriva da una causa impreveduta, il padrone della casa abbruciata ha dritto ad intentar azione di danni ed interessi contro gli autori dell' accidente, sia che questo proceda dalla loro imprudenza o negligenza, sia che abbiano avuta intenzione di nuocere: in quest' ultimo caso si procede anzi contro di essi nella via criminale.

L' inquilino è risponsabile dell' incendio verso il proprietario della casa, quando non provi che deriva da caso fortuito, o che il fuoco siasi comunicato da una casa vicina: nel primo caso, come abbiamo detto, il proprietario non ha regresso contro alcuno, e nel secondo, n'è risponsabile il proprietario e l' inquilino della casa vicina. *Cod. Napol.*, *art.* 1733 (1579).

Essendovi più inquilini nella casa vicina, tutti sono risponsabili solidalmente per l' incendio, eccetto però se provino che l' incendio sia incominciato nell' abitazione di uno di essi; nel qual caso questi soltanto ne deve rispondere. *Art.* 1734 (1580) (1).

In questi diversi casi la prova è a carico degl' inquilini, giacchè la presunzione di diritto è che l' incendio deriva da loro colpa. Sono quindi obbligati a provare il contrario, per non essere risponsabili verso il proprietario: questa è la decisione del diritto romano: *Plerumque incendiae, culpa fiunt inhabitantium*. L. 3, §. 1, ff. *de offic. praef. vigil.*

Accade sovente che il proprietario abita nella stessa casa occupata dagl' inquilini: si domanda, se questi sieno null' ostante risponsabili solidalmente per l' incendio verso il proprietario.

La coabitazione è il solo motivo che ha indotto i nostri legislatori a costituire solidalmente risponsabili per l' incendio tutti gl' inquilini di una casa: quindi allorchè nella medesima vi abita anche il proprietario, si presu-

(1) Anzi l'articolo sopra citato aggiunge di più; che se alcuno provi che l' incendio non ha potuto cominciare nella sua abitazione è anche fuori risponsabilità.

me che questi sia, al pari di essi, autore del fatto. Ne segue da ciò, che l' indennità pei danni ed interessi si divide fra tutti quelli che abitano nella casa abbruciata, cioè fra il proprietario e gl' inquilini, nell' egual modo che i debitori solidarj sono tenuti all' adempimento di un' obbligazione. In conseguenza ciascuno è in obbligo di corrispondere l' indennità proporzionata al valore della sua abitazione: in vista di ciò il rispettivo proprietario non avrà regresso contro di alcuno per quella quota di indennità corrispondente al valore della sua abitazione.

Stabilita a carico del proprietario la quota d' indennità ad esso spettante, avrà egli pel rimanente il regresso contro gl' inquilini solidariamente? No, perchè la solidità di un debito ha effetto soltanto in vantaggio del creditore, e in nessun modo fra i condebitori: ciascuno di essi non è tenuto che per la sua parte di debito.

Nasce una difficoltà nel riflettere che il proprietario, nel caso in questione, è creditore e condebitore nello stesso tempo. In tutt' altro caso, allorchè uno de' debitori solidarj ha pagato per intero il creditore, si trova surrogato ne' suoi diritti, e non può ripetere dagli altri condebitori che la quota e porzione di ciascuno di essi. Se uno di questi si trovi insolvibile, la perdita cagionata dalla sua insolvibilità si ripartisce per contributo sopra tutti gli altri condebitori solvibili. Questa specie di contributo è diffusamente spiegata dal celebre Pothier nel suo eccellente trattato delle obbligazioni, parte II, cap. III, art. VIII, § 5.

Applicando questa disposizione al proprietario ch' è tenuto solidalmente cogl' inquilini, a corrispondere l' indennità per la perdita cagionata dall' incendio, si vede ch' egli non potrà intentare azione solidaria contro alcuno degl' inquilini: esso ripeterà soltanto da ciascuno la porzione di cui è debitore; e se uno de' medesimi fosse insolvibile, gli altri concorreranno, unitamente al proprietario, per soddisfare la porzione non pagata.

Il proprietario è nullostante ammesso a provare, come pure ciascun inquilino della casa, che l' incendio non sia incominciato nella sua abitazione; in questo caso egli può intentare l' azione solidaria pel rifacimento contro tutti gl' inquilini, eccettuati quelli che provassero che l' incendio non ebbe origine nella loro abitazione.

Così pure, quando uno degl' inquilini provasse che l' incendio sia incominciato nell' abitazione di un altro, il proprietario non ha regresso che contro la persona che ivi abita.

Dopo aver detto quali sieno le persone contro di cui il proprietario della casa abbruciata possa istituir azione di danni ed interessi; vediamo ora contro chi abbiano regresso i vicini alla di cui abitazione siasi comunicato il fuoco. Se l' incendio deriva da caso fortuito, non hanno regresso contro di alcuno, come abbiamo fatto osservare; ma se l' accidente non fosse l' effetto di veruna forza irresistibile, è presunzione di diritto che quell' inquilino presso di cui ha incominciato l' incendio, ne sia l' autore; in conseguenza tutti gl' inquilini, come si è detto di sopra, sono risponsabili solidalmente non solo verso il proprietario, ma benanche verso tutti quelli che hanno sofferto a causa delle immediate conseguenze del sinistro accidente.

Nullostante, se uno degl' inquilini provi che l' incendio sia incominciato nell' abitazione di un altro, questi soltanto ne deve rispondere. Così pure, se alcuno di essi provi che l' incendio non ha potuto incominciare nella sua abitazione, non è punto risponsabile.

Finalmente, quegli al di cui edifizio si è comunicato il fuoco da una casa vicina, non può diriger la sua domanda per danni ed interessi contro alcuno che ivi abita, qualora consti che l' incendio è incominciato in un altro edifizio; sarà d' uopo quindi investigare, fra quelli che hanno ivi abitazione, quale sia la persona che debba rispondere dei guasti cagionati dall' incendio.

Qualora consti che l' incendio sia l' effetto di una intenzione colpevole, l' autore del fatto può essere inquisito nella via criminale ad istanza della parte danneggiata. Allorchè il colpevole non sia uno di quelli che abitano nella casa dalla quale siasi comunicato il fuoco, i vicini assaliti dalle fiamme non possono diriger l' azione per danni ed interessi contro i primi; perchè in questo caso non vi ha luogo a presunzione, atteso che la verità è manifesta, ed il colpevole è scoperto.

Queste diverse decisioni sono una conseguenza di quelle che abbiamo esposte di sopra, le quali stanno consagrate nel Codice Napoleone agli articoli 1733 e 1734 (1579 e 1580). Una quistione rimane indecisa, ed è, se per es-

ser risponsabile delle conseguenze di un incendio cagionato per propria colpa, è d'uopo aver commessa una grande imprudenza o una grave negligenza, oppure basti una lieve colpa.

Pare che la giurisprudenza non sia stata finora nè costante nè uniforme su questo punto: si hanno delle sentenze che hanno assoluto da ogni indennità gli autori d'un incendio, allorchè non si poteva imputar loro che una mancanza di attenzione. Nullostante le conseguenze di simili accidenti sono così funeste, e le occasioni così frequenti, che si deve porre in opra ogni mezzo, affine di costringere tutt'i cittadini ad usar le più minute diligenze onde prevenire le più orribili disgrazie di un incendio. Una misura più efficace si è quella di costituirne risponsabili tutti quelli che per la menoma negligenza danno luogo a così sinistro accidente.

Tale era la legislazione romana. Dal testo della legge *Aquilia* si desume, che l'incendio cagionato da negligenza che sarebbe scusabile in tutt'altro caso, dà azione per danni ed interessi contro il padrone che non avesse abbastanza invigilato sopra il servo autore di un incendio. *In lege Aquilia et levissima culpa venit*. L. 44, ff. *ad leg. Aquil.*

Nelle raccolte dei giudicati si vedono molte sentenze le quali comprovano che la giurisprudenza francese ha adottati i principj del dritto romano.

Un'altra questione pure si presenta su questa materia, ed è, se il proprietario della casa in cui ebbe origine l'incendio, sia direttamente risponsabile verso i vicini che furono danneggiati dal fuoco. Egli è vero che questi possono procedere contro gli autori dell'accidente o contro gl'inquilini; ma non sarebbe meglio ch'essi dirigessero l'azione contro il proprietario, salvo il regresso di quest'ultimo o contro gl'inquilini della sua casa, o contro l'autore del fatto?

Ma siccome il Codice Napoleone ha dichiarato che gl'inquilini sono risponsabili per l'incendio che sia incominciato nelle loro abitazioni, così alcuni giureconsulti dietro il disposto degli art. 1733, 1734, (1579, 1580) opinano che il proprietario debba andar esente da qualunque riclamo. Si fa ai medesimi l'objezione, che le citate disposizioni del Codice concernono soltanto il con-

tratto di locazione, cioè le obbligazioni reciproche che assume il proprietario e l' inquilino; e che altro non si può inferire, se non che il proprietario della casa incendiata ha il suo regresso contro tutti gl' inquilini. Gli articoli citati d' altronde parlano soltanto della responsabilità degl' inquilini verso il proprietario, e nulla dicono sulle obbligazioni che si stabiliscono tra il proprietario e i suoi vicini. I medesimi giureconsulti insistono, dicendo che l' incendio è un delitto o un quasi-delitto, secondo che proceda da intenzione di nuocere, o accada involontariamente. Quindi gli autori di un delitto o di un quasi-delitto sono i soli risponsabili delle conseguenze che ne derivano, a meno che i colpevoli non sieno sotto l' essenziale dipendenza di qualcheduno, come di un tutore o di un padrone: allora il tutore od il padrone n' è direttamente risponsabile, salvo il suo regresso contro il pupillo od il domestico.

Ma per coloro poi che opinano diversamente si risponde, che può esercitarsi il diritto di possesso tanto col mezzo de' mandatarj, come degl' inquilini: che ogni miglioria fatta allo stabile cede a vantaggio del padrone, il quale è tenuto soltanto a pagare le spese legittime occorse per l' accrescimento e pel miglioramento del suo immobile. Parimenti, il padrone deve soffrire la perdita cagionata da un sinistro accidente cui va soggetto lo stabile, salvo il suo regresso contro gli autori del danno. Quindi un inquilino non potrebbe esimersi dalla risponsabilità, provando che una persona avesse appiccato il fuoco alla sua abitazione, per dare sfogo ad una vendetta contro di lui. Ne abbiamo la decisione nella L. 25, § 4, ff. *loc. cond.*, ov' è detto che un conduttore non cessa di esser risponsabile degli alberi che furono tagliati, benchè il quasi-delitto fosse stato commesso da chi aveva dell' inimicizia verso di lui. Ciò che ha luogo rispetto agli alberi tagliati, è applicabile al guasto cagionato da un incendio, giacchè si ha la stessa ragione per decidere egualmente in ambedue i casi. In vista di ciò, il proprietario non può evitare l' azione de' suoi vicini contro di lui, e pretendere che questi procedono contro i suoi inquilini. Questi rappresentano il padrone per gli utili, e pei sinistri accidenti cui va soggetto lo stabile: coloro che in causa dei medesimi ne soffrono delle perdite, hanno la

facoltà di dirigere l' azione di danni ed interessi contro il proprietario per esserne indennizzati, salvo il regresso di quest' ultimo contro i suoi inquilini. Una tale quistione dipende molto dalla natura delle circostanze, per cui è sottoposta alla discussione, e rimessa alla prudenza de' giudici.

CAPITOLO III.

Delle riparazioni a cagion di vetustà.

Allorchè una casa è abitata dallo stesso proprietario, o il padrone coltivi il proprio fondo, è cosa evidente che tutte le specie di riparazioni che sono occasionate dalla vetustà, sono a di lui carico; nè ha regresso contro di alcuno per ripeterne la minima porzione. Soventi un fondo è posseduto precariamente da qualcheduno cui non appartiene, e ch' è obbligato a restituirlo entro un termine stabilito: questo precario possessore è tenuto altresì a fare alcune riparazioni, secondo il titolo in vigor del quale egli ha il godimento del fondo. Per distinguere le riparazioni che sono a carico del proprietario, e quelle spettanti al possessore a titolo precario, divideremo questo capitolo in tre articoli. Parleremo nel primo delle riparazioni *locative* spettanti a coloro che hanno in affitto delle case o dei terreni; nel secondo, delle riparazioni che incumbono all' usufruttuario; nel terzo vedremo ciò che ha luogo rispetto alle riparazioni degli stabili allorchè trattasi di un affitto vitalizio, dell' affitto perpetuo, e dell' enfiteusi.

ARTICOLO I.

Delle riparazioni locative.

Quest' articolo formerà la materia di dieci paragrafi, ne' quali verrà trattato, 1. quale sia l' origine delle riparazioni locative; 2. la natura delle riparazioni locative indicate dal Codice per le case; 3. vedremo quali sieno le riparazioni indicate dalla consuetudine particolare de' luoghi; 4. quelle dei molini; 5. quelle de' beni rustici; 6. da chi si possono pretendere; 7. in qual tempo;

8. i cangiamenti che possono farsi alla cosa locata; 9. quanto sia utile d' identificare lo stato de' luoghi; 10. il modo con cui deve procedere in tale operazione.

§ I.

Dell' origine delle riparazioni locative.

L' affitto e la pigione costituiscono una specie di contratto, col quale il padrone di uno stabile ne conferisce il godimento ad un' altra persona, mediante un prezzo convenuto e per un determinato tempo. Non solo il proprietario può dare in affitto i suoi beni, ma ben anche ogni altro possessore, come sarebbe un usufruttuario che ha il godimento del fondo di cui un altro ha la proprietà: oltre di che, colui che tiene in affitto un fondo, può subaffittarlo, in tutto o in parte, ad un' altra persona per quel tempo in cui egli ne ha il godimento; e quest' ultimo ha la facoltà di fare lo stesso, e così di seguito.

Allorchè un conduttore cede l' intero godimento del fondo che ha locato ad un altro, rinunzia a qualunque diritto di affitto: e qualora ceda soltanto una parte della cosa locata, o ne faccia del tutto la sublocazione a parecchi; chiamasi inquilino principale, se trattasi di case; o conduttore principale, se trattasi di beni rustici; e chiamansi subaffittuarj quelli che prendono in affitto dal medesimo. Del resto, queste distinzioni giovano soltanto per la prattica giacchè i principj di diritto sono gli stessi, sia che l' inquilino o il conduttore ceda il suo affitto, sia che sublochi a molti la cosa locata. Coloro che hanno in affitto sia tutto sia parte di un immobile possono cederlo, e subaffittarlo come gli piace; e quelli che hanno o tutto o parte dell' immobile in tal modo affidato sono egualmente facoltati di disporne nel medesimo modo.

Si noti però che l' inquilino o il subaffittuario, il conduttore o il subconduttore, non può nè cedere nè sublocare la casa o il fondo, allorchè mediante una clausola speciale gli sia stata interdetta una tale facoltà; questa clausola però se manca non deve mai supporsi; ma quando è dichiarata nell' atto, essa dev' esser rispettata, e ricevere la sua piena esecuzione. Tale è la disposizione del-

l' articolo 1717 (1563) del Codice Napoleone, il quale dichiara, come si disse, che questa clausola è sempre di stretto diritto.

Del resto, ciò ch' è necessario a sapersi si è, che quando un fondo è sublocato, il conduttore è obbligato ciò nullostante di adempiere le obbligazioni assunte verso il proprietario, ed è risponsabile direttamente del fatto de' suoi subaffittuarj. Parimenti il proprietario è tenuto di garantire il godimento di ciò che ha promesso, benchè questo fosse stato ceduto ad altri dall' inquilino o dal conduttore, a cui non fosse stata interdetta la facoltà di disporne. Ciascuno rimane obbligato verso colui col quale ha fatta la convenzione. Colui che subaffitta case o terreni, deve garantire il godimento di ciò che ha promesso, ed è risponsabile del fatto de' suoi subaffittuarj. Reciprocamente, questi sono risponsabili verso il locatore o l' inquilino, come s' egli fosse il proprietario.

Risulta da ciò, che quanto saremo per dire intorno alle riparazioni che sono a carico del proprietario, è applicabile ad ogni locatore: come pure tuttocciò ch' è relativo alle riparazioni locative, si applica a qualsiasi conduttore. Difatti l' azione che compete al proprietario pel pagamento delle riparazioni spettanti al conduttore, può essere intentata da questi contro il subaffittuario; e qualora questi avesse fatto un secondo subaffitto di tutto o di parte dello stabile, può esigere le riparazioni locative. Per la qual cosa, se il proprietario istituisse domanda contro l' inquilino o il conduttore pel rimborso delle riparazioni locative, questi avrebbe regresso contro il subaffittuario; e così un tal regresso di garentìa discenderebbe di grado in grado sino a colui che ha il godimento di uno stabile locato o di una porzione.

Queste spieghe si sono credute necessarie per far ben comprendere i dritti del proprietario, direttamente coll'affittatore e reciprocamente; e le facoltà di questi verso un subaffittatore, e così di seguito. Ora parleremo pertanto delle riparazioni che sono a carico del proprietario, e di quelle che spettano all' inquilino o conduttore: i principj di diritti si applicheranno facilmente ai subaffittuarj.

Tutte le riparazioni in generale che sono occasionate dalla vetustà, devono farsi dal proprietario, anche allorquando avesse locato il fondo: ciò ch' è conforme alla

massima, *res perit domino.* Difatti, stante il prezzo che riceve dall' affitto, è obbligato a garantire il godimento per tutto il tempo della locazione, in guisa che, se lo stabile è deteriorato senza colpa dell'inquilino o del conduttore, questi ha diritto di pretendere che quello sia mantenuto in istato di poter servire all' uso per cui venne locato. Infatti è giusto che chi ritrae dell' utile da quanto gli appartiene, debba anche essere sottoposto alle perdite, allorchè queste siano l' effetto del tempo e dell' uso: *Secundum naturam est commoda cujusque rei cum sequi, quem sequentur incommoda.* L. 10, ff. *de reg. jur.*

Ma se le riparazioni sono occasionate da colpa dell' inquilino, o dal conduttore, egli deve risponderne; ed è facile a rilevare se i deterioramenti ch' esigono riparazioni a carico del proprietario, procedino da vetustà, o da colpa del conduttore. Più difficilmente si può ciò ravvisare rispetto alle piccole riparazioni: queste senza dubbio sono occasionate dall' uso della cosa locata; e sotto quest' aspetto, sembra che, in conformità dei principj generali da noi citati, debbano essere a carico del proprietario. Nullostante, siccome questi opponeva che tali riparazioni erano troppo frequenti, e che il conduttore era troppo indiscreto; così si è creduto a proposito di addossare all' inquilino o conduttore alcune picciole riparazioni, senza esaminare se queste fossero occasionate dall' uso moderato, o dall' abuso della cosa locata. Con questo mezzo i legislatori hanno troncata la strada ad infinite controversie, fondate per lo più sopra fatti impossibili a verificarsi. Quest' è l' origine delle riparazioni locative, ed hanno una tale denominazione, perchè sono a carico degl' inquilini o conduttori, i quali poi hanno regresso contro i loro subaffittuarj.

Per lungo tempo la legislazione non classificò quali si dovessero intendere per piccole riparazioni, venivano determinate dalle diverse consuetudini. Ma il Codice Napoleone, all' articolo 1754 (1600), ha convertito questo uso antico, e ragionato in una legge generale ed ha disposto che le riparazioni *locative*, o sia di piccola manutenzione, che restano a carico dell' inquilino, se non vi è patto in contrario, sono quelle che vengono per tali indicate dalla consuetudine de' luoghi. Lo stesso arti-

colo accenna le principali riparazioni di questa specie, le quali in tutto, e senza alcun riguardo alla consuetudine anteriore, devono essere necessariamente a carico degl' inquilini o dei conduttori. Siccome poi v' ha qualche differenza tra le riparazioni locative delle case e dei molini, e quelle dei beni rustici; così si parlerà delle une e delle altre ne' successivi paragrafi.

§ II.

Delle riparazioni locative indicate dal Codice per le case.

Si è veduto nel precedente paragrafo cosa si deve intendere per riparazioni locative; o sia di piccola manutenzione che restano a carico dell' inquilino o del subaffittuario. La presunzione di diritto si è, che questa sorta di riparazioni è occasionata da colpa di colui ch' è sul luogo, anzichè dalla vetustà, o da caso fortuito. In conseguenza, finchè l' inquilino o il subaffittuario non provi che le riparazioni locative sienò cagionate da vetustà o da forza irresistibile, n' è a di lui carico la relativa spesa. *Cod. Nap. art.* 1755 (1601).

È tenuto altresì alle riparazioni più rilevanti, allorchè sieno cagionate dal proprio fatto; ma rispetto a queste la presunzione di diritto non sta contro di lui: incombe perciò al proprietario di provare che il deterioramento eccedente la piccola manutenzione fu occasionato da quelli che abitano nel di lui edifizio; in mancanza di questa pruova tali riparazioni sono assolutamente a carico del locatore ed egli n' è tenuto a soffrirne le conseguenze. Si noti però che queste presunzioni di diritto hanno luogo soltanto nel caso che non esista alcun patto speciale intorno alle riparazioni; perchè ogni clausola enunciata nel contratto di locazione dev' essere adempiuta dalle parti: e la legge ha vigore soltanto ne' casi in cui nulla fu stipulato in contrario alla medesima rispetto alle riparazioni spettanti à ciascuno.

È quindi essenziale di stabilire quali sieno le riparazioni che si presumono a carico degl' inquilini o subaffittuarj: giacchè tutte le altre, di qualunque natura siano, si presumeranno a carico del locatore. In ciascun

paese vi ha l' uso particolare da cui si prende norma per istabile la differenza delle riparazioni locative. Il Codice Napoleone, all' articolo 1754 (1600), prescrive che su questo punto si debba stare alla consuetudine de' luoghi, se non vi è patto in contrario nel contratto di locazione. Nullostante lo stesso articolo indica diverse riparazioni locative comuni a tutt' i paesi, non ostante le consuetudini ivi contrarie. Nel citato articolo si ha la distinzione delle piccole riparazioni, assolute, cioè che hanno questo carattere in tutta l' estensione dell' impero e delle minute riparazioni relative, cioè di quelle che vengono per tali indicate dalla consuetudine di ciascun paese. In questo paragrafo parleremo delle prime, e nel susseguente delle seconde.

Dal Codice nell' articolo 1754 (1600) sono indicate cinque sorte di riparazioni che sono a carico degl' inquilini, meno che però se queste procedino da vetustà della cosa, o da caso fortuito. Trattando noi questa materia, seguiremo l' ordine di Desgodets e del suo commentatore Goupy.

1.° Le riparazioni da farsi ai focolari, frontoni, stipiti ed architravi dei cammini. Si è creduto che il deterioramento di questi oggetti preveniva sovente dalla poca attenzione degl' inquilini che gettano le legna sul focolare con troppo impeto, o che vi accendono troppo fuoco, per cui non è possibile di poter conservare in buono stato tutte le parti del cammino. Allorchè i frontoni sono rivestiti da lamine di metallo, e che si rompono, gl' inquilini ne sono risponsabili; è pure a loro carico il mantenere le grappe che frenano dette lamine. Parimenti la manutenzione de' ganci, ai quali si appoggiano le palette di ferro e le molle, sono a carico di quelli che abitano la casa; sono quindi tenuti di far adattare ed anche sostituire i ganci che si fossero smossi o rotti.

Non si fa distinzione alcuna, se gli stipiti e gli architravi de' cammini sieno di legno, di pietra, o di marmo; gl' inquilini devono ripristinarli quando sono rotti o screpolati, o deteriorati in qualunque modo, atteso il soverchio calore del fuoco. Goupy, nelle sue note al commentario di Desgodets, è di parere che non è così facile di conoscere se uno stipite ed un architrave, gli ornamenti e l' attico di un cammino di pietra, o di mar-

mo, sieno deteriorati per colpa dell' inquilino, o per l' azione de' cementi, o per tutt' altra causa di cui egli non sia risponsabile. Aggiunge pure che sovente gli scarpellini vendono simili pietre che si credono sane e tutto di un pezzo, mentre in realtà sono unite con mastice misto con polvere di marmo: inferisce quindi da ciò che queste riparazioni, per essere di molta spesa, esigono un esame scrupoloso prima di decidere se sieno a carico del locatore, o dell' inquilino.

Le tavole, e le credenze coverte di marmo, i sciacquatoi, e lavatoi malgrato fossero della stessa materia sono a carico dell' inquilino, qualora sieno rotti o smussati negli angoli, sempreché non sieno derivati dagli accidentali deterioramenti come quelli che accadono agli stipiti ed agli architravi dei cammini, siccome pocanzi abbiamo osservato.

2.° Il Codice prescrive che gl' inquilini sieno tenuti a ripristinare l' incrostamento del basso delle muraglie fino all' altezza di un metro (1). Appoggiando de' mobili o altri oggetti alle pareti, si può distaccare l' intonaco o lo stucco: è quindi giusto di addossare una tale riparazione agli inquilini, onde abbiano i dovuti riguardi per non cagionare simili guasti.

3.° Sono a carico degl' inquilini o subaffittuarj le riparazioni dei pavimenti e dei quadrelli delle camere quando solamente alcuni di essi siano rotti. Dietro una tale disposizione, si deve ritenere che non si presume essere l' inquilino autore del deterioramento, quando, per esempio, i quadrelli fossero in maggior parte screpolati o rotti; giacchè in questo caso è verosimile che sieno guasti a motivo della loro qualità, o in causa del tempo o dell' umidità. Allorchè i pavimenti ed i quadrelli hanno bisogno di essere interamente riparati, ciò spetta al locatore, eccetto che provasse che l' inquilino avesse cagionato questo danno (2).

---

(1) Il Codice Napoleone prescrive tale riparazione sino all' altezza di un *metro*, che corrisponde a pal. 3,,79 cioè poco più di pal. 3 3/4; le nostre leggi hanno ristretto un tal obbligo sino all' altezza di soli palmi 3 *art.* 1600.

(2) Potrebbe anche darsi il caso, che malgrado non alcuni, ma la maggior parte de' quadrelli fossero rotti, pur non ostante la riparazione dovesse cedere a carico dell' inquilino; cioè quando ciò

In alcune camere che hanno il pavimento di quadrelli coloriti vi ha in piè delle pareti una specie di piatta-banda: questa forma parte dello stesso pavimento; e la sua manutenzione è a carico dell' inquilino, quando sia rotta soltanto in alcune parti: giacchè, se vi si fosse fatta qualche rottura per avervi imposto un soverchio peso di cemento in occasione che si è fatta l' intonacatura alle muraglie, o per qualche ornamento collocatovi a forza, o per qualunque altro urto; in questi casi, l' inquilino non è risponsabile.

L' inquilino è tenuto a riparare i tramezzi di legno allorchè sia rotta qualche assicella o corrente a causa di qualche colpo violento; ma non è risponsabile dell' intero deterioramento, eccetto che ne fosse egli l' autore; ciò che deve provare il locatore.

Le riparazioni da farsi ai selciati de' cortili rustici e delle rimesse sono a carico degl' inquilini, quando vi hanno solamente delle selci fuori di luogo; ma se quelli fossero totalmente rotti e smossi, devono essere ripristinati dal locatore, atteso che questi diversi luoghi sono fatti per contenere oggetti pesanti, come sono le vetture in generale. Lo stesso pure si dica delle scuderie, ove i cavalli battono di continuo il piede sul selciato. Simili deterioramenti non devono quindi imputarsi agl' inquilini che si sono convinientemente serviti de' luoghi selciati. Il locatore deve provvedere a' guasti che può fare il peso delle carozze, e il calpestio de' cavalli. È quindi del suo interesse il far sì che nella costruzione de' selciati si pon-

---

sia avvenuto per sua colpa non avendo usato l' accortezza di rimpiazzarli in ragione che i stessi si rompevano. Se dopo aver io abitata una casa per 20 anni domandassi dal padrone la rifazione intera de' quadrelli delle mie stanze per essere la maggior parte rotti, tal richiesta può a giusto dritto rigettarsi, quando si conoscesse che i miei pavimenti sono in tal modo deteriorati per la mancanza che da me doveva usarsi di manutenzione; ed è perciò che il perito incaricato in tale verifica dovrà esaminare non solo il numero de' quadrelli rotti, ma anche il tempo da che io ho abitata la casa, ed in quale stato si ritroverebbe il pavimento se da me non si fosse trascurata una regolare manutenzione. Nè vale l' opporre, che quando sia entrato ad abitare la casa alcuni quadrelli fossero già rotti: non essendovi una tale dichiarazione nel contratto d' affitto si suppone che io gli abbia ricevuti in buono stato: l' *art.* 1577 formalmente lo decide. *Nota dell' Arch. F. de Cesare.*

ghino in opra delle pietre dure, e che non si faccia risparmio di cemento.

Rispetto ai piccioli cortili dove non entrano carrozze, ed alle cucine ed altri luoghi in cui non si ripongono oggetti pesanti, l' inquilino è tenuto a riparare i pavimenti rotti, eccetto che il deterioramento procedesse dà vetustà; ciò che si presume allorchè quasi tutt' i quadrelli sieno in cattivo stato. La manutenzione del selciato de' cortili, ancorchè le selci fossero soltanto smosse, non è a carico dell' inquilino, giacchè quello è sempre esposto alle intemperie dell' aria, alla pioggia, all' acqua degli stillicidj; cause naturali che consumano i cementi. Il locatore è tenuto altresì a far riparare il pavimento delle cucine, uffícj e laboratorj destinati a ricevere le acque che naturalmente, debbono far deteriorare il pavimento: l' inquilino, in causa di continui lavamenti, fa soltanto di questi luoghi quell' uso ch' è inerente al fine cui furon costrutti, e che ha convenuto: egli non è quindi tenuto a riparare il pavimento smosso.

4.° L' inquilino, giusta il Codice, è obbligato a tener puliti i vetri, giacchè si presume che tali glieli abbia consegnati il locatore: questi adunque devono restituirsi nel primo stato, eccetto che si provasse che non erano puliti quando l' inquilino prese il possesso della casa.

Parimenti si presume che i vetri sieno stati consegnati in buono stato, cioè nè senza rottura nè crepatura, e ben infissi nel loro telajo: l' inquilino adunque deve restituirli nel medesimo stato. Se poi constasse che l' inquilino abbia trovato de' vetri rotti o lesionati quando prese il possesso, non è tenuto a restituirli in uno stato migliore. Qualora i vetri siano stati rotti dalla grandine, o per qualche altro accidente straordinario, per cui l' inquilino non possa essere risponsabile, non ispetta a lui di ripararli.

Se i vetri sono sostenuti dai piombi; il locatore è tenuto alla manutenzione de' medesimi, giacchè si presume che la vetustà il deteriora; ma se constasse che il deperimento de' piombi procede da fatto dell' inquilino, questi n' è risponsabile. Rispetto alle bacchette di ferro che sostengono i piombi in cui sono incassati i vetri, l' inquilino è tenuto a sostituire quelle che mancano, e ripristinare le rotte, eccetto che provasse che un vizio della ma-

teria, come una sfaldatura o una scaglia, fosse stato causa del loro deperimento.

Qui si deve accennare che gli specchi, i quali servono di ornamento in una casa, siano messi sopra i camini, siano messi ovunque, restano sotto la custodia dell' inquilino; il quale è tenuto a restituirli interi e puliti. Se per disgrazia egli ne rompe, deve sostituirne de' nuovi, che siano della stessa qualità ed abbiano le medesime dimensioni, restando in sua proprietà i rottami dell' antico specchio. Alcune volte succede che si spezzano gli specchi, sia per lo sforzo delle cornici da cui sono sostenuti, sia pel gonfiamento de' cementi: in questi casi la perdita è a carico del locatore (1).

5.° Inoltre sono a carico dell' inquilino le riparazioni da farsi alle imposte degli usci, ai telai delle finestre, alle tavole dei tramezzi, o alle imposte delle botteghe, ai cardini, chiavistelli e serrature.

In questi articoli devono comprendersi i paraventi, ed ogni sorta di serratura, gli stipiti degli usci, i vani delle finestre e delle porte, i lambrì che ricorrono intorno alle camere (2), ogni specie di tramezzo, e generalmente tutt' i legnami di una casa: questi oggetti sono a carico dell' inquilino, se per di lui colpa deperiscono, eccetto che per vetustà o per caso fortuito.

Qualora un inquilino abbia un' apertura in un uscio o in un tramezzo per lasciarvi passare i gatti, è tenuto

(1) Succede alle volte ne' nuovi telai muniti di vetri o di specchi, che per non essere costrutti di leguame stagionato dopo qualche tempo col disseccarsi manifestano de' movimenti e delle curvature, per cui i vetri si rompono: il locatore dovrà in tal caso sostituirgli per osservare un tale guasto prodotto dalla natura stessa della sua proprietà; salvo il regresso che questi avrà contro l' artefice che li abbia eseguiti.

(1) Noi chiamiamo, *lambri*, una specie di zoccolatura a somiglianza di marmo, che usiamo far dipingere in piè de' muri delle nostre stanze per l' altezza di circa palmi 3 1/2. In molti luoghi della Francia ed in altri settentrionali i *lambris* sono de' rivestimenti di legno, che usano nell' interno delle loro camere per preservarle dall' umido, e renderle meno fredde; essi sono compartiti a diversi riguardi, e spesso anche ornati con colonne. Alcuni di questi lambri comprendono l' intera altezza della camera, altri non si elevano che per tre piedi, e 'l dippiù è rivestito di tappezzierie. Si è creduto necessaria tale dichiarazione per la facile intelligenza di questo passo. *Nota dell' Arch. F. de Cesare.*

di far rimettere l' intero quadro dove fu fatto il buco; nè basterebbe applicarvi un pezzo di legno per chiuderlo semplicemente. Lo stesso pure si dica delle serrature che si adattano agli usci in tutt' altra parte diversa da quella in cui erano precedentemente: l' inquilino che vi avesse fatto solamente il buco per la chiave, è tenuto a levar la tavola di legno dove esiste questo foro, e sostituirne una nuova, facendola dipingere del colore eguale a quello dell' uscio.

Il di sopra degli usci od altri ornati sono a carico dell' inquilino, quando fossero guastati durante il tempo della locazione: lo stesso si può dire degli oggetti di scultura, o di qualsiasi ornamento, eccetto che il tempo gli avesse consumati, o fossero deteriorati per qualche accidente straordinario.

Alcune volte il locatore vi lascia alle imposte delle finestre le verghe di ferro atte a sostenere le cortine, colle carrucole doppie e semplici, entro le quali vi passa una corda per aprire e chiudere le cortine; così pure i ganci, ed altri oggetti di ferro per tenere aperte le medesime: mancando queste diverse cose o rompendosi, l' inquilino deve sostituirne delle altre, o provare che il deperimento non proceda da sua colpa.

Lo stesso è da dirsi de' balconi e delle inferriate; se vi manca qualche bastone di ferro o se trovasi curvato, si presume che ciò accada per fatto dell' inquilino: egli n'è quindi risponsabile; come pure delle rete di filo di ferro o di ottone, allorchè la rottura delle medesime derivi da tutt' altra causa che da quella del tempo, o per qualche straordinario accidente.

Fra le riparazioni locative dichiarate dal Codice, sono comprese quelle da farsi a tutte le serrature degli usci, delle finestre e degli armadj; e si presume che il locatore abbia consegnati questi oggetti in buono stato: se quindi alcuni ferri sono smossi o rotti, se le serrature sono guaste e le chiavi spezzate, l' inquilino n' è risponsabile. Si dirà forse, rispetto alle serrature che i ferramenti non sono abbastanza consistenti per reggere allo strofinamento continuo delle chiavi, e che perciò possono essere guastate senza colpa dell' inquilino. Ma si risponde, che il Codice ha ingiunta una tale risponsabilità all' inquilino, all' oggetto che usi tutta la precauzione possi-

bile nell' aprire e chiudere gli usci e gli armadi: se ciò non fosse stato prescritto, per parte degl' inquilini poco attenti, o negligenti e di mala fede, si farebbe luogo a molti abusi in pregiudizio de' locatori.

§ III.

Delle riparazioni locative delle case, giusta la consuetudine particolare de' luoghi.

Le riparazioni di cui abbiamo parlato nel paragrafo precedente, sono a carico degl' inquilini, in tutt' i paesi ne' quali è in vigore il Codice Napoleone, sempre che non sia provato che siano state prodotte da caso fortuito, o antichità, come si disse. Quelle sono le piccole riparazioni assolute, perchè la legge generalmente così dispone: ma questa ha deciso altresì che le riparazioni indicate dalla consuetudine de' luoghi, sono egualmente a carico degl' inquilini: noi le denominiamo piccole riparazioni *relative*. Impossibile sarebbe di far l' enumerazione di tutte; giacchè converrebbe conoscere, su questo punto, le consuetudini particolari di tutt' i paesi dell' impero francese. Noi ci limiteremo pertanto a far conoscere ciò che si pratica ne' luoghi compresi nella giurisdizione dello statuto di Parigi: questo, su tale materia, può essere riguardato come il diritto comune pei casi in cui la consuetudine de' diversi luoghi nulla disponga in contrario. Ciò che noi diremo è confermato da Desgodets e dal suo commentatore Goupy, le opinioni de' quali fondate sopra una lunga esperienza, hanno una grande autorità nella materia di cui trattasi.

1.° I buchi fatti nel muro delle mangiatoje delle scuderie, devono essere otturati a spese dell' inquilino. Allorchè la parte anteriore delle mangiatoje sia rosa, l' inquilino è pure tenuto a farne la riparazione; giacchè è sua colpa di aver messi nella scuderia de' cavalli che avevano l' abitudine di rosicchiare il legno. Goupy osserva che si può evitare questo inconveniente col rivestire di lamine di ferro bianco la parte anteriore della mangiatoja: ma l' inquilino dev' esser diligente, prima di prender possesso della casa, di far sì che il locatore usi una tale precauzione, oppure sia presa da lui medesimo.

La manutenzione delle rastrelliere, de' pilastri, e delle stanghe che servono per la separazione dei cavalli, è a carico dell'inquilino, sempre che questi oggetti non sieno deteriorati dal tempo, o per qualche accidente straordinario.

2.° La spazzatura de' cammini è pure una riparazione locativa, giacchè ciò deve farsi più o meno soventi, secondo la quantità di fuoco che l'inquilino vi accende. Per esempio, dove vi si fa di continuo molto fuoco, i cammini devono essere spazzati una volta al mese, o almeno ogni sei settimane. Del resto, in ciascun paese è d'uopo uniformarsi ai regolamenti di *polizia* che prescrivono tali cautele.

Qualora si fosse appiccato il fuoco ad un cammino, e ne avesse fatto crepare la canna, l'inquilino è tenuto a ripristinarla, eccetto che non vi si trovasse attraverso della medesima un pezzo di legno che poteva essere la causa di quest'accidente.

3.° I fornelli delle cucine, le volte, i muri e il piano de' medesimi sono a carico del locatore. L'inquilino ha la manutenzione de' quadrelli che formano il suolo su cui cadono le ceneri, e di quelli posti al di sopra de' fornelli. È tenuto altresì a far ingessare la parte interna del fornello ove si pongono i recipienti delle vivande, e ripristinare le grate di ferro consunte dal fuoco. Rispetto ai fornellini delle cucine, l'inquilino ha soltanto la manutenzione de' quadrelli che formano il loro pavimento. Questi fornellini sono picciole costruzioni di muratura, ammattonati nella parte superiore, alti da terra 12 o 15 pollici (15 o 18 once circa di nuova misura), ove si mette del carbone, o della cenere ben calda, per far cuocere lentamente le vivande (1).

---

(1) Presso di noi è consuetudine, che le fornaccette siano alla *monachile*, siano alla *francese*, non possono pretendersi dal locatore, se non che la prima volta che l'inquilino entra in casa; malgrado perciò che si consumassero per l'uso, o per antichità debbono sempre rifarsi a spese dell'inquilino; il piano però del focolajo, e la sua fabbrica si ripara dal locatore. La spazzatura de' camini poi è presso di noi a carico de' locatori, sì per consuetudine, che per ordinanza di *polizia* come dicemmo.

La pittura delle camere, la loro biancheggiatura è presso di noi a carico dell'inquilino, malgrado che la rifazione fosse una conseguenza della loro antichità. Ne sono escluse però le *incartate*,

4.° Il locatore è tenuto alla riparazione dei forni, quanto sia de' muri, della volta inferiore, se pure esiste, della canna ossia del cammino: è perciò a carico dell' inquilino la manutenzione dell' area, cioè il pavimento, e il cielo del forno, ossia la volta de' mattoni che lo ricopre.

5.° Le pietre che servono per lavare sono a carico dell' inquilino: se queste si smussano e si rompano per di lui colpa, egli ne è risponsabile: ma se qualche difetto della stessa pietra ne avesse cagionato il deterioramento, è giusto che il locatore debba essere sottoposto alla perdita che deriva dal vizio della materia. Quando vi ha una grata di ferro o di rame sull' orifizio del tubo metallico che riceve le acque del lavatojo, l' inquilino è soltanto tenuto a ripristinare la grata, allorchè si rompa o sia sfondata, non essendo a di lui carico la manutenzione del tubo. Alcuni periti opinano che spetti all' inquilino di far unire il tubo alla pietra allorchè si distacchi; ma Goupy è di contrario parere, atteso che vi ha un mezzo solido di saldare il tubo alla pietra, col far uso del piombo invece del mastico: non è giusto che l' inquilino debba fare una spesa pel risparmio usato dal locatore nel non aver assicurato il tubo alla pietra in un modo sufficientemente solido.

6.° È di consuetudine che sieno a carico dell' inquilino i pilastrini di pietra che si pongono agli spigoli de' muri delle corti e delle rimesse. Goupy è di parere che ciò non sia giusto; giacchè, egli dice, questi pilastrini preservano i muri dall' urto delle carozze: questi adunque sono utili al locatore, e non servono punto all' inquilino.

Noi opiniamo che allorquando questi pilastrini non sieno in istato di vetustà, e che sono spezzati per incuria de' cocchieri, l' inquilino n' è risponsabile: questi oggetti sono abbastanza consistenti per resistere allo strofinamento ordinario delle carozze; di maniera che, se si spezza-

---

o rivestimenti di carta colorita da noi praticata per covrire i soffitti di legno, la di cui riparazione è a carico del locatore; come pure tutto ciò che è necessario a farsi per ridurre al pristino stato ciò che il filtro delle acque provenienti da' nostri terrazzi di lapillo battuto (*lastrici*) abbia potuto deteriorare: il locatore deve rifarlo.

no del tutto, ciò deriva soltanto da un fatto estraneo al locatore, e per cui non deve essere soggetto a perdita veruna.

Essendovi in un cortile l'abbeveratojo di pietra, l' inquilino deve aver cura che sia preservato da ogni guasto. Goupy pretende che potrebbesi l'orlo rivestir di ferro per preservarlo da ogni danno; ne conchiude perciò che l'inquilino non è tenuto. Noi però crediamo, che la pietra sia per gli abbeveratoi una materia molto sòlida per usarsene convenientemente. Se durante la locazione quello venghi a scantenarsi, o a rompersi, si presume che ciò accada per colpa dell' inquilino o delle persone da esso dipendenti: per esimersi dal rifacimento sarà tenuto a provare che la pietra aveva qualche difetto, e che un accidente straordinario fu causa della rottura.

7.° Lo spurgamento de' pozzi era altre volte riguardato come una riparazione locativa in alcuni paesi, mentre in altri era a carico del locatore. Il Codice Napoleone però ha disposto coll' articolo 1756 (1602), che lo spurgamento de' pozzi e delle latrine è a carico del locatore, se non vi è patto in contrario.

Ma le carrucole de' pozzi e le mollette di ferro, le carrucole de' granai, sono oggetti che il locatore affida all' inquilino; in conseguenza quest' ultimo n' e risponsabile.

In molte case si attinge l'acqua dal pozzo col mezzo di trombe: si domanda, cosa rimarrà in allora a carico dell' inquilino? Secondo Goupy, l'inquilino avrà la manutenzione dello stantuffo, della verga di ferro che vi è attaccata, e del bilanciere. La ragione ch' egli ne adduce si è, che questi oggetti deperiscono in maggiore o minor tempo, secondochè si fa uso più o meno di una tromba: d'altronde, quando vi esiste questa macchina, si risparmia la corda che l'inquilino sarebbe tenuto a somministrare, e si attinge l'acqua con maggior facilità.

8.° Non vi è l'uso di porre a carico dell' inquilino i tubi pei quali passa l'acqua degli stillicidj e quella nell' interno dell' abitazione. Qualora i tubi sieno soggetti ad ingorgamenti, per cui non possa scorrervi entro l'acqua, il locatore deve porvi rimedio. Infatti, o vi è la grata di ferro all' orifizio, e l'ingorgamento è prodotto

dall' ammasso di sostanze saline che si forma sulle pareti interne del tubo; o non vi è là grata, e la colpa è del locatore, che doveva munirne l' orificio del primo tubo per evitare che più facilmente s' ingorgano i tubi, stante l' ingresso di materie consistenti: in ambedue i casi l' inquilino non è risponsabile, qualora faccia uso di questi oggetti nel modo conveniente. Se però si rompono o si sfondano le grate di ferro, devono essere ripristinate a spese dell' inquilino, come pure se si trattasse di rotture fatte ai tubi procedenti da tutt' altra causa, che dalla vetustà o da caso fortuito.

9.° Gl' inquilini sono tenuti a mantenere in buono stato i viali dei giardini, i parterri, le piatte bande, gli orli, e le zolle di terra rivestite di erba. Tutti gli alberi e gli arboscelli devono essere riconsegnati della stessa specie o dello stesso numero com' erano al principio della locazione; se alcuni di quelli si disseccano, l' inquilino deve sostituirne un numero corrispondente.

Fra le riparazioni locative non è compresa la manutenzione de' pergolati collocati lungo le muraglie, o nelle altre parti del giardino, qualunque sia la loro forma, come le spalliere, i grottoni, i portici. Ciò non è a carico dell' inquilino, eccetto che si provasse ch' egli fosse cagione del loro deperimento.

Parimenti non sono a carico dell' inquilino le riparazioni delle peschiere, dei getti d' acqua, eccetto che se fossero crepati i condotti di acqua in tempo d' inverno, per aver trascurato di votarli: in questo caso è risponsabile del danno avvenuto per sua negligenza. Qui si suppone che l' inquilino possa liberamente votar, quando gli piace, i condotti; ma se le acque provengono dai pubblici canali, è impossibile ch' egli possa ciò eseguire nell' occasione opportuna: in questo caso non è risponsabile delle conseguenze del gelo (1).

Rispetto ai vasi di fiori ed ai sedili che sono di ornamento ai giardini, Goupy fa una distinzione: qualora

---

(1) È notissimo il fenomeno che presenta l' acqua allorchè passa nello stato di congelazione, cioè quello di crescer di volume; Heugenio avendo pieno d' acqua la canna di un archibuso, e turatala con piombo liquefatto, si dilatò con tanta forza, che franse la canna in più pezzi producendo un violentissimo scoppio.

trattasi di vasi di majolica o di ferro fuso, e di sedili di legno, e che sieno soggetti a deterioramento, l' inquilino n' è risponsabile, presumendosi che quello proceda da sua colpa; eccetto che provasse essere ciò avvenuto per effetto della vetustà. Ma il deperimento de' vasi di marmo, di pietra e di stoviglia può derivare dall' intemperie dell' aria: in conseguenza l' inquilino non è punto risponsabile, a meno che constasse che questi oggetti furono deteriorati per di lui colpa.

10.° Qualora a causa di furto, sieno deteriorati alcuni oggetti di pertinenza del locatore, come allorquando si trovano mancanti i piombi, i ferri, o levate alcune pietre, l' inquilino è tenuto a fare le necessarie riparazioni, presumendosi che un tale deperimento derivi da sua colpa. Ma se l' inquilino provasse che malgrado la cura da esso usata nel custodire gli oggetti descritti nel contratto di locazione, non ha potuto impedire il furto; ciò che accade, per esempio, quando quello è fatto a mano armata da un orda di assassini; la presunzione di cui trattasi non graviterebbe più sull' inquilino, e il solo locatore sarebbe sottoposto alla perdita, giusta la massima di diritto: *Impetus praedorum a nullo praestantur.* L. 23, ff. *de reg. jur.*

11.° Sottoscrittosi un contratto di locazione, l' inquilino si accorge ch' esistono nella casa molte cose di cui non ha di bisogno: si domanda s' egli possa ricusare d' esserne risponsabile.

È cosa evidente che una tale questione non è interessante, se non nel caso in cui si sia stipulato il contratto di locazione, e che le parti non si spiegarono intorno alle cose di cui l' inquilino non vuole rispondere. Infatti, se si fosse fatto un rilievo prima di sottoscrivere il contratto, una parte avrebbe la facoltà di accordare o di rifiutare ciò che domanda l' altra; e qualora l' atto contenesse la descrizione delle cose che si trovano nella casa, non ha più luogo alcuna difficoltà. Ecco il motivo per cui si suppone che il contratto di locazione sia perfetto, e che ivi non si è parlato delle cose di cui l' inquilino, prima di prender possesso, ricusa di esserne risponsabile.

Goupy è di parere che non si abbia la facoltà di costringere l' inquilino ad assumere la manutenzione di alcune cose che non fanno parte della casa, cioè gli og-

getti mobili, che facilmente si possono trasportare. Egli cita, per esempio, i sedili di legno dei giardini non infissi al suolo, i vasi di ogni specie, gli alveari di legno in cui sono piantati gli arboscelli; e negli appartamenti, le verge di ferro delle cortine, i gangi per tenerle aperte, le tavole, gli specchi che non hanno la cornice fissata nel muro, gli armadj non fissi nel muro istesso, gli antiporta di panno (1), i soprapporta non frenati colle mostre, i quadri ec.; nelle scale, le lanterne; nelle cucine, gli scaffali del vasellame; in una parola tuttociò ch'è mobile e che non forma parte necessaria della casa.

Si noti però, che se l'inquilino ha preso il possesso, e non voglia assumersi la manutenzione degli oggetti che si trovano nella casa, il di lui rifiuto non è più ammissibile. Se quindi egli vuole esimersi da ogni responsabilità, è d'uopo che faccia la sua protesta, prima di ricevere le chiavi, o almeno all'atto che prende il possesso.

§ IV.

Delle riparazioni locative dei mulini.

Ciò che qui diremo intorno alle riparazioni de' mulini, non concerne punto gli edifizj che vi sono uniti, e che consistono nei magazzini, o nell'abitazione delle persone ivi occupate: questi edifizj, quanto alle riparazioni locative, sono considerati come le altre case, e su tal proposito abbiamo abbastanza parlato nei due precedenti paragrafi.

Ne' mulini, oltre gli edifizj, vi hanno delle ruote, degli ordigni, degli utensili e de' mobili specialmente destinati per gli analoghi lavori. In qual modo il conduttore deve mantenere in buono stato questi oggetti? Ecco quello che noi saremo per esaminare.

Il Codice Napoleone non parla delle riparazioni locative che sono particolari alle diverse specie di mulini;

---

(1) Anche presso di noi sino a pochi anni dietro malgrado che vi esistessero nelle porte interne degli appartamenti, le solite bussole a due pezzi furono in uso le serrante di un sol pezzo foderate di panno per lo più verde frenate con vite sulle mostre delle stesse.

in conseguenza è d' uopo, su questo punto, attenersi agli usi de' luoghi in cui sono situati i medesimi.

Siccome è impossibile di poter conoscere gli usi particolari di ciascun paese, così noi ci limiteremo ad indicare la consuetudine vigente nella giurisdizione dello statuto di Parigi, la quale costituisce su questa materia il diritto comune, come ne attestano Desgodets e il suo commentatore. Gli ordigni, e gli utensili di un molino, sono a carico del conduttore, se non vi è patto in contratrio nel contratto di affitto: per conseguenza, la presunzione di diritto si è che tali riparazioni sieno state occasionate da fatto del conduttore; quindi le medesime spettano a lui, eccetto che egli provasse che il tempo o un accidente straordinario abbia cagionato i deterioramenti.

Allorchè si consegnano al conduttore gli oggetti compresi ne' mulini, se ne fa la stima per rilevarne il loro valore, e ciò ha luogo pure al finir della locazione. Qualora a quest' epoca risulti che gli oggetti consegnati abbiano un maggior valore, il locatore è tenuto a rimborsarne il conduttore del dippiù valutato; e viceversa quest' ultimo corrisponde al locatore un' indennizzazione se gli oggetti in questione siano diminuiti di valore.

Tutti gli attrezzi particolari di un mulino che non si dichiarano suscettibili di riparazioni locative, sono a carico del locatore, giacchè si presumerebbe che il loro deterioramento proceda da vetustà: il conduttore ne sarebbe tenuto nel solo caso che constasse esser ciò avvenuto per di lui colpa, e non per effetto di un accidente straordinario.

1.° Le palizzate de' mulini ad acqua sono manutenute dal conduttore. Si dice *palizzata*, una quantità di travi fissati verticalmente gli uni presso gli altri e frenati con tavole. Uno spazio così chiuso, ed i pali istessi si dicono, *palizzata*, essi formano una specie di cassa che si riempie di muratura per restringere il canale dell' acqua, ed accrescerne così la velocità.

2.° Le *parate* o portelloni sono ancora a carico del conduttore. Esse consistono in una specie di porte, che si alzano, e si ribassano per far passare secondo il bisogno più o meno quantità di acqua, onde spingere, come si vuole la ruota di un mulino, o arrestarne il moto col chiuderle perfettamente.

3.° La costruzione meccanica, o sia il *meccanismo* di un mulino dev' essere mantenuto a spese del conduttore, meno che se questi provasse, che la sua deteriorazione sia derivata da vetustà, o per effetto di una forza irresistibile.

Per rendere di comune intelligenza in che consiste questo meccanismo noi non faremo che seguire le indicazioni di Goupy (1) come colui che conosce i termini tecnici familiari a tutti coloro che maneggiano affari di mulini.

Meccanismo di un mulino si dice quanto ne costituisce la macchina, come sarebbe l' *arbore*, cioè quel pezzo di legno cilindrico che determina l' asse nella ruota. È a carico del conduttore la manutenzione di quest' arbore, de' suoi cerchi di ferro, de' suoi assi con i punti d' appoggio ove i medesimi girano (*madri*) costrutti o rivestiti di bronzo, è a suo carico la riparazione della *tricine* o *trecine* (ruota idraulica) con le sue braccia, palmule, conj, legami, perni ec.

Fa parte anche del meccanismo, e per conseguenza è a carico del conduttore il *registro dell' azione* con sua *vette*, *conj* ec. e tutti gli accessorii dell' arbore. La *macina dormente* con suo *tino* grappe di ferro e tutt' altro, ed è anche a carico del conduttore specialmente di mantener la *macina girante*, quella cioè che sovrasta la macina dormente, con doverla a sue spese renderla scabrosa quando siasi ridotta levigata pel troppo macinare, ciocchè volgarmente si dice presso di noi *martellar le macine*; riparar deve anche la corrispondente *grana*.

Spetta al conduttore le riparazioni che occorrono alla *trimoggia*, al suo canaletto, rotina con suo asse, ed a quanto si è di accessorio, non che al *farinajo*, destinato a ricever la farina.

Tali sono principalmente gli oggetti compresi sotto la denominazione di meccanismo de' mulini ad acqua, la

---

(1) Noi ci siamo avvaluti in questa parte di traduzione del chiarissimo architetto sig. Francesco de Cesare per non incorrere nella taccia del traduttore milanese, il quale non conoscendo forse i termini tecnici italiani delle diverse parti componenti i mulini, ed i loro attrezzi ha perfettamente omesso di tradurre quanto da noi si è esposto dal n.° 1. al n.° 8.

di cui manutenzione dev' essere a carico del conduttore. Le diverse parti da noi indicate cambiano sovente il loro nome secondo a' diversi luoghi: vi sono anche degli oggetti che bisogna sopprimere, o aggiungere, o che hanno altra forma secondo la diversa specie di costruzione de' mulini. L' esempio che or noi daremo farà ben conoscere quanto spetta ripararsi dal conduttore.

4.° In quei mulini la di cui ruota deve alzarsi, o ribassarsi secondo l' altezza della carica, per esser costrutti su quei fiumi soggetti a variare l' altezza delle loro acque, nel meccanismo del mulino viene ancora compreso l' intero macchinaggio che serve per alzare e ribassare tale ruota. Il conduttore è tenuto alla riparazione di tutte le parti, che compongono questo macchinaggio.

Sorge qui una difficoltà. È nel dovere il conduttore di riparare il macchinaggio sopra indicato, se questo venisse a soffrir danno a causa delle gelate, dall' urto ricevuto da qualche battello, o da qualunque altro oggetto trasportato dalla corrente? Pare che no, per la ragione che il conduttore non è tenuto a' danni sopravvenuti per caso fortuito. Ma se il danno delle gelate, e de' materiali trasportati dalle acque si avessero potuto evitare mediante quelle precauzioni solite ad usarsi, e che il conduttore per sua colpa le abbia trascurate si rende allora risponsabile de' tristi effetti che ne risultano; e se per evitare tali guasti bisognassero de' *guardiani* (1), il conduttore dovrà domandarli al proprietario, e se da costui si trascura di aderire a tali richieste, allora sarà a suo carico quanto di male risulta per tale mancanza.

5.° Non solo la manutenzione della parte meccanica del mulino, ma gli stessi oggetti mobili che vi sono annessi debbono andare a carico del conduttore; tali sono le scale, i martelli, le funi e le gomene, i crivelli, i triglicci, verricelli, canestri, e quanto altro vi occorre di oggetti mobili per l' uso dello stesso.

6.° Vi sono delle circostanze in cui i conduttori di mulini ad acqua sono tenuti ad altre specie di riparazioni, è necessario però, che nel contratto se ne faccia menzio-

(1) Pali ficcati dentro terra messi nella corrente ad una certa distanza dal mulino per ostare ai corpi che trasportati dalle acque potessero offendere la macchina.

ne, altrimenti andranno a carico del locatore. Appartengono a questa classe le *dighe* il di cui oggetto è di far rialzare le acque per ottenere una maggior caduta sul mulino, lo sradicamento e 'l taglio delle erbe, che crescendo nell' acqua ne rallentano la velocità, lo spurgo del fango e della sabbia, che ammassandosi alle vicinanze della ruota del mulino ne rallenta la velocità. Se il proprietario non avrà dichiarato, che tali riparazioni debbono andare a carico del conduttore, avrà questi ragione da pretendere, che a spese del locatore sia riparato a tutto ciò che può formare ostacolo alla corrente: egli ha pure dritto di pretendere che le acque le quali vanno a deviarsi siano trattenute, e dirette verso la ruota di un mulino. Ma se nel contratto siasi convenuto che a carico del conduttore debbano cedere tali riparazioni non avrà costui allora dritto di pretenderle dal locatore: e quando anche una forte corrente distruggesse tali lavori che si fossero fatti dal conduttore per convenzione, non avrà egli dritto di esserne indennizzato dal locatore; poichè questo è una circostanza che dovea prevedersi.

7.° Vi sono de' mulini costrutti sopra fabbrica, e di quelli organizzati sopra battelli: ora il conduttore di questi secondi non solo è nel dovere di manutenere il macchinaggio e gli utensilii, come si disse, ma ancora è risponsabile di tutto il guasto, che potessero soffrire i battelli: sarà però fuori risponsabilità, quando i danni siano derivati da vetustà, o da forza irresistibile.

Si domanda a carico di chi cederanno i guasti avvenuti a' mulini sopra battelli, allorchè questi fossero prodotti, da escrescenze di acque, da gelate, da carica, dalla frattura delle funi, o dall' urto di altri battelli, o di corpi trasportati dalla corrente.

Queste circostanze non debbono riguardarsi, come forza irresistibile; i mulini di questa specie sono naturalmente esposti a tali accidenti, e si suppone che le parti gli avessero preveduti, tanto più che vi sono delle precauzioni, onde evitarli; il conduttore adunque che avrà trascurati di praticargli ne sarà responsabile.

8.° Ne' mulini a vento il macchinaggio egualmente che gli utensilii sono a carico del conduttore.

Noi dicemmo che i deterioramenti prodotti ne' mulini ad acqua per l' urto di qualche battello sono a carico

del conduttore, come colui che avrebbe dovuto prevenirgli. La stessa regola ha luogo riguardo ai mulini posti sui fiumi che avessero ricevuto un urto da qualche battello, che il conduttore poteva evitare: così pure, se un mulino a vento avesse sofferto della degradazione per la forza del vento istesso, e che il rispettivo conduttore non abbia usate le dovute precauzioni girandolo convenientemente per allontanare ogni sinistro accidente.

È facile a scorgersi che gli utensilj, e gli altri effetti mobiliari possono variare secondo i luoghi, la natura dei mulini, e lo stato in cui sono tenuti dal rispettivo proprietario. Del resto, è di massima che il conduttore deve restituire ogni cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione fatta nell'epoca in cui ebbe principio la locazione.

Desgodets fa in proposito un'osservazione molto importante: egli raccomanda ai periti incaricati della riconsegna, di prendere in considerazione lo stato in cui si trovano gli oggetti, avuto riguardo a quello in cui erano al principio della locazione; giacchè, se si dovesse soltanto calcolarne il valore attuale, che può variare secondo i tempi, il locatore o il conduttore potrebbero esser lesi.

Per esempio, il macchinismo di un mulino trovasi in buonissimo stato all'epoca in cui il conduttore ne prende il possesso, e il valore di quello ascende a 1500 franchi. Alla fine della locazione si rileva che gli oggetti componenti il macchinismo di cui trattasi furono mal conservati, per cui non sono nel medesimo stato di prima. Nullostante, siccome le circostanze hanno aumentato il prezzo de' legnami e delle altre materie, così, se tali oggetti fossero stimati secondo l'attuale valore, il loro prezzo ascenderebbe alla stessa somma della prima perizia, cioè a franchi 1500. Ciò posto, il conduttore, che avesse mancato di conservare la cosa in buono stato, com'era tenuto, non corrisponderebbe al locatore veruna indennità; ciò che sarebbe contrario ai principj di giustizia. È d'uopo quindi che i periti dichiarino, all'atto della riconsegna, in qual proporzione questi oggetti siano diminuiti di valore, cioè, se del quarto o del terzo od anche di più: quindi essi stabiliscono il prezzo de' medesimi, e il conduttore è costituito debitore del quarto o del terzo o

di tutt' altra porzione perduta, in conformità della stima regolata sul prezzo di vendita.

Per un maggiore schiarimento, supponiamo il caso che il valore degli oggetti sia diminuito di un quarto, stante il loro deterioramento: essi dicesi, all' epoca della riconsegna, sono stimati del valore di 1500 franchi; questa somma adunque è il prezzo di tre quarti di ciò ch' è tenuto a restituire il conduttore; egli sarà quindi debitore di franchi 500. Difatti il medesimo è tenuto a restituire la cosa nello stato medesimo in cui l' ha ricevuta, in conformità della fatta descrizione. Gli oggetti di cui trattasi, al principio della locazione, erano in buono stato, e valevano franchi 1500; ma per essere aumentate di prezzo le materie all' epoca in cui finisce l' affitto, quelli avrebbero un valore di franchi 2000 se fossero stati conservati nel medesimo stato in cui erano dapprima. Il conduttore pertanto è debitore della perdita del quarto avvenuta per suo fatto, o per sua negligenza, e ch' è stimata franchi 500.

Nel caso in cui il proprietario affitta la sua casa a due o a molti inquilini, a chi spetteranno le riparazioni locative da farsi alla scala, ai siti di passaggio e a quelli che sono comuni a tutti colorò che abitano nella casa?

Ciascun inquilino è risponsabile dei deterioramenti di cui n' è la causa; in conseguenza saranno a di lui carico le necessarie riparazioni: una tale decisione è conforme all' equità e non è punto contestata. Nasce però una difficoltà, nel caso che non si possa sapere da qual inquilino sia deteriorato l' oggetto di uso comune. Goupy, nelle sue note sul commentario di Desgodets, è di parere che, siccome il locatore non può a giusto dritto rivolgersi contro uno, piuttosto che contro un altro inquilino debbano essere a di lui carico le riparazioni di cui trattasi. La presunzione che milita contro l' inquilino rispetto ai deterioramenti avvenuti nei siti da esso abitati, non può essere invocata per le riparazioni de' luoghi che servono all' uso comune di tutti quelli che abitano nella casa.

Pothier è di opinione contraria: egli non ammette che la presunzione che viene opposta all' inquilino, sia la causa immediata dell' obbligo che spetta a questi di fare le riparazioni in questione. Si può ben presumere che colui a cui è locata una cosa, l' abbia egli stesso de-

teriorata, od abbia avuta nessuna cura in conservarla; e da ciò ebbe origine la consuetudine di porre a carico dell' inquilino alcune riparazioni; ma aggiunge il citato giureconsulto, dacchè l' uso è stabilito, la causa immediata dell' obbligazione imposta agl' inquilini di far questa sorta di riparazioni, si è ch' essi si sono tacitamente sottoposti a far quelle riparazioni che la consuetudine loro impone, giusta questa massima: *In contractibus tacite veniunt ea quae sunt moris et consuetudinis.*

Le ragioni che adduce in proposito Pothier non ci sembrano abbastanza fondate: imperocchè se gl' inquilini sono tacitamente obbligati a far quelle riparazioni che per consuetudine sono a loro carico, ne segue che ciascuno è tenuto alle riparazioni locative necessarie a que' luoghi che particolarmente costituiscono la loro abitazione; ma da un tal principio non si desume un motivo sufficiente per decidere a chi spettino le riparazioni di quegli oggetti che non sono particolarmente affidati alla custodia di ciascun inquilino. Si vorrebbe forse che tutti gl' inquilini dovessero concorrere, per le anzidette riparazioni, in proporzione del prezzo de' fitti che paga ciascuno? Ognun vede quanto sarebbe difficile di procedere ad una tale operazione, molto più ch' essa darebbe luogo ad infinite discussioni tra coloro che abitano nella stessa casa, fra i quali si deve mantenere, per quanto è possibile, la buona armonia: sicchè non si può ammettere che gl' inquilini debbano concorrere per questa sorta di riparazioni; eccetto che ciò fosse stato espressamente convenuto nel contratto di locazione.

Noi quindi ci uniformiamo all' opinione di Goupy, per la ragione che se la consuetudine ha posto certe riparazioni a carico degl' inquilini, si presume che esse sieno occasionate da colpa de' medesimi; per la qual cosa, su di chi dovrà cadere la presunzione di cui trattasi, allorchè siano soggetti a deterioramento i siti di passaggio, le scale e ciò ch' è comune a tutti gl' inquilini di una casa? Ciascuno di questi dirà, che nello stipulare l' affitto, si è assunto l' obbligo di fare le riparazioni occorrenti alla di lui abitazione atteso che deve invigilare per la conservazione di tutto ciò che fa parte della medesima; ma che non intese di rendersi risponsabile di quegli oggetti dei quali esso ha l' uso in comune cogli altri inqui-

lini. Sarà quindi maggiormente perentoria la sua eccezione, in quanto che non è seguita convenzione alcuna tra esso e gli altri inquilini: il comun godimento non può adunque stabilire tra essi alcuna obbligazione. Il locatore ha la facoltà d'inserire nelle scritture d'affitto alcune clausole relative alle riparazioni degli oggetti di uso comune: se questi non fa uso di tale precauzione, acconsente tacitamente che rimangano a di lui carico le riparazioni di cui si parla.

Del resto, non si fa luogo a tale discussione, se non nel caso che s'ignori chi fu l'autore del deterioramento: giacchè se si giunge a provare che per colpa di un inquilino o di quelli di sua famiglia, o di persone estranee ricevute in sua casa, ebbe luogo un accidente, quello n'è risponsabile: e si avrebbe regresso altresì contro il medesimo anche allorquando gl'inquilini si fossero obbligati nel contratto di affitto a concorrere in proporzione per le riparazioni locative degli oggetti di uso comune; atteso che ciò è dovuto soltanto nel caso in cui non si possa conoscere l'autore dei deterioramenti.

È facile a scorgersi che tali discussioni non possono aver luogo quando la casa o qualsiasi edifizio, sia locata ad una sola persona o ad un inquilino principale, essendo esso risponsabile verso il locatore per tutte le parti dello stabile. Rispetto ai subinquilini, egli fa uso dei diritti che competono al locatore: in conseguenza se molti sieno i subinquilini, avranno luogo le stesse decisioni che abbiamo accennate, relativamente alle riparazioni degli oggetti di uso comune ai medesimi.

§ V.

Delle riparazioni locative de' terreni.

Chiamasi affitto di case il contratto di locazione di una casa, di un edifizio, o di qualunque costruzione, ed in generale di ogni cosa che non produce frutti. Chiamasi poi affitto de' terreni il contratto di locazione de' beni rustici, i quali di sua natura producono frutti, come le terre coltivabili, i prati, le vigne, i boschi, e gli stagni. Il prezzo degli affitti di case è proporzionato all'utile che può derivare da una casa, o da un mulino

o da un magazzino, i prodotti che se ne ricavano si chiamano frutti civili. Il prezzo degli affitti de' terreni è proporzionato ai prodotti de' beni rustici, che producono de' frutti naturali od industriali.

Ad onta di questa definizione, la natura del contratto di locazione è sempre la stessa, sia che si tratti di affitto di case o di qualsiasi edifizio, sia che l' affitto concerni un fondo rustico. Nell' applicazione però de' principj v' hanno degli oggetti che particolarmente risguardano l' uno e l' altra specie di affitto stante la diversità degli stabili; ciò che saremo per esaminare relativamente alle riparazioni locative.

Se in un affitto di terreni sono compresi gli edifizj, come l' abitazione dell' affittajuolo, le aje, le scudiere, le stalle ed altre costruzioni, le riparazioni incumbenti al conduttore sono regolate nel modo che abbiamo dimostrato ne' paragrafi II, e III: i principj ivi esposti sono applicabili alle case e ad ogni specie di edifizio, situato tanto in città che in campagna. Parimenti, se un affitto di terreni comprende un mulino, si deve attenersi alle regole enunciate nel precedente paragrafo relativamente alle riparazioni locative de' mulini.

Ci rimane quindi a parlare de' beni rustici, fatta astrazione degli edifizj che vi sono annessi. Il Codice Napoleone nulla dice di particolare intorno alle riparazioni che sono a carico degli affittuarj. Esso comprende alcune disposizioni dalle quali si desume, che rimangono a carico degli affittuarj le riparazioni di manutenzione. A termini dell' articolo 1766 (1612), il conduttore non può abbandonare la coltivazione del fondo dato ad esso in affitto. Infatti, lasciato incolto un terreno, riesce difficile a coltivarsi, e vi si richiedono molte spese per renderlo suscettibile di prodotti. Se quindi un conduttore trascurasse di coltivare i terreni che ha in affitto sarebbe tenuto ai danni ed interessi verso il proprietario, in porporzione della perdita, che questi ne risentirebbe. Oltre di che, se il medesimo si accorgesse durante il corso della locazione che fu abbandonata la coltura del fondo potrà far rescindere l' affittanza.

Il totale abbandono della coltura non è il solo caso in cui il locatore ha diritto di lagnarsi dell' affittuario: questi è altresì tenuto a coltivare il fondo locato da buon

padre di famiglia. Quindi si presumerebbe come abbandonata la coltivazione se poca cura si avesse per la medesima; per la stessa ragione, una coltivazione sforzata, tendente a deteriorare il terreno, è pure di danno al locatore che può riclamare contro l'affittuario. Nel caso quindi di somma negligenza o di considerevole abuso di coltivazione il proprietario potrà far rescindere il contratto, e il conduttore è condannato alla rifusione de' danni ed interessi. *Articolo citato.*

Lo stesso si dica, allorchè il conduttore impiega il terreno ad altro uso che a quello per cui fu destinato, e che ne risulti danno al locatore. Si supponga che nel contratto di affitto di un fondo si sia detto soltanto di coltivarlo nel modo conveniente, il conduttore ha la facoltà di presceglierë quel genere di coltura giusta la consuetudine del paese, ed anche può adottare un nuovo metodo di coltivazione, purchè nessun danno sia recato al terreno. Ma qualora, per esempio, l'oggetto dell'affitto fosse una vigna, il conduttore non potrebbe estirparla per formarvi un prato: come pure non avrebbe la facoltà di piantare una vigna nel terreno coltivatorio. Parimenti nelle terre destinate per la seminagione dei grani, il conduttore non può, senza il consenso del proprietario, stabilirvi la coltivazione delle piante che dimagrassero il suolo, sebbene queste si tagliassero ogni anno come si fa de' grani. Non è lecito egualmente di porre lo zafferano o il cardone nei terreni che non furono affittati per coltivarvi tali prodotti. In questi casi ed altri simili il conduttore è tenuto a' danni ed interessi, e il proprietario potrà, secondo le circostanze, domandare ancora la rescissione del contratto di affitto. *Articolo citato.*

Ogni conduttore di fondi rustici è tenuto a riporre i raccolti nei luoghi a tal fine destinati nel contratto di locazione. Ciò eseguendo, è tenuto soltanto alle riparazioni locative, come si è detto al paragrafo II e III nei quali si è dimostrata la natura di questa sorta di riparazioni delle case e degli altri edifizj; ma se il conduttore riponesse il grano ne' luoghi che non sono a tal fine destinati, e che questi fossero soggetti a deterioramenti, sarebbe tenuto a far tutte le riparazioni di cui gli stessi luoghi potessero bisognare, giacchè vi sarebbe

ragion da sostenere, che le degradazioni siano derivate dall' aver usato di tali luoghi diversamente da quello per cui gli vennero affittati. Per sottrarsi da tale risponsabilità è necessario che provasse di non aver fatto abuso de' luoghi medesimi, e che il loro deterioramento non fosse cagionato da sua colpa.

Il conduttore è tenuto altresì, sotto pena di tutte le spese, danni ed interessi, a render inteso il proprietario delle usurpazioni che si commettessero sui fondi, qualora questi avesse sofferto per negligenza del conduttore che avesse mancato di fare in tempo la notificazione di cui trattasi. Art. 1768 (1614).

Se, per esempio, l' usurpatore acquista il possesso di un anno, per non essere stato avvertito il proprietario in tempo utile, il conduttore è risponsabile delle conseguenze, che sarebbero per derivare dalla sua negligenza: egli non può quindi ripetere dal proprietario un compenso pel non godimento del terreno usurpato. Al contrario il conduttore può ripetere l' indennizzazione di cui trattasi qualora avesse entro l' anno denunziata al proprietario l' usurpazione, e che questi non si fosse curato di essere ripristinato in possesso.

È necessario pertanto che il conduttore abbia fatta in tempo tale notificazione al proprietario, cosicchè questi possa aver istituita la sua domanda in possessorio, prima che scada l' anno decorribile dall' epoca della fatta usurpazione. Per decidere se il proprietario sia stato avvertito in tempo utile, è necessario mettere a calcolo il tempo occorrente per agire contro l' usurpatore a contare dal giorno in cui la pruova di fatto è stata denunciata. Questa notificazione deve darsi nello stesso termine stabilito per le citazioni a comparire in giudizio, secondo la distanza de' luoghi. *Articolo citato.*

Un proprietario abitante in Parigi ha dato in affitto alcune terre situate nella Beosse, distante nove miriametri, ossia diciotto leghe da quella capitale. Un abitante del paese ove sono situate dette terre ne ha usurpate una porzione, che ha incominciato a coltivare nel primo di ottobre dell' anno 1807. Il proprietario, per essere abilitato ad istituir azione di possessorio, è d' uopo che sia avvertito prima che incominci il mese di ottobre del 1808, e che abbia in primo luogo il termine di otto giorni a

comparire, affine di poter preparare la sua domanda, munirsi de' documenti e de' mezzi di prova; questo è il termine ordinario delle citazioni a comparire giusta l'articolo 72 (107) (1) del Codice di procedura civile. Il giorno dell' intimazione e quello della scadenza non si computa mai nei termini generali fissati per le citazioni a giorno prefisso. *Ivi articolo* 1033 (1109). In secondo luogo, è d' uopo che il proprietario abbia un giorno di più per ogni tremiriametri di distanza dal luogo del suo domicilio, e questo termine sarebbe accresciuto di tre giorni per essere nell' ipotesi, il suo domicilio distante nove miriametri da quello dell' usurpatore denunziato.

Si vede da questo calcolo, che il termine accordato al proprietario per istituir domanda di possessorio nel caso proposto per esempio, è di tredici giorni. Il conduttore non farebbe quindi in tempo utile la notificazione di cui trattasi, se questa non fosse fatta tredici giorni intieri prima che scada l'anno decorribile dal giorno della seguita usurpazione.

Queste diverse obbligazioni relative alla manutenzione cui è tenuto il conduttore, costituiscono, su questo punto, il diritto di tutti i paesi nei quali è in vigore il Codice Napoleone. Rispetto ai terreni poi, le riparazioni propriamente dette sono di poco rilievo; nullostante, per sapere a quale manutenzione sia tenuto il conduttore, è d' uopo attenersi alla consuetudine, che varia in ciascun paese, stante la diversità della coltura e del clima.

Si può dire però in generale, che se le terre coltivabili non sono soggette a riparazioni locative, quelle debbonsi restituire in buono stato di coltura, eccetto che fosse stato comprovato, che al principio della locazione queste medesime terre fossero incolte. Difatti è di principio che sia restituita la cosa locata precisamente nel medesimo stato in cui fu ricevuta dal conduttore, eccetto che si fosse convenuto il contrario. Oltre di ciò, il conduttore che cessa, deve lasciare la paglia od il concime

---

(1) Il termine di otto giorni necessario per comparire prescritto dal codice di procedura francese, è stato con più regolarità presso di noi ridotto ad un giorno, ogni volta che la parte citata avrà il suo domicilio nella distanza di quindici miglia. Qualora poi sia domiciliata a distanza maggiore sarà aggiunto un giorno per ogni distanza di quindici miglia. *Art.* 107. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

destinati alla coltura, se gli ha ricevuti all' ingresso della locazione. *Codice Napoleone articolo* 1778 (1624).

I serbatoi di acqua cogli attrezzi necessarii a votarli e riempirli, se vi sono, debbono restituirsi in buono stato. Se il conduttore farà però costare che gli furono consegnati in cattivo stato non farà tenuto a rilasciargli, che nello stesso modo.

La manutenzione de' pali pel sostegno delle viti, detti in alcuni luoghi, *spaladroni*, è a carico del conduttore; per conseguenza egli deve restituirli della qualità richiesta dall' uso de' luoghi, e nello stato in cui gli ha ricevuti al principio della locazione. È pure a di lui carico la manutenzione delle siepi che formano la cinta dei vigneti; ed è tenuto altresì a lasciare le fosse di quella dimensione e profondità ch' è di consuetudine in ciascun paese.

I prati non esigono riparazioni locative; si debbono soltanto conservare in quello stato che si è convenuto nel contratto di locazione: in mancanza di espressa convenzione in proposito, si ha per norma la consuetudine del luogo in cui sono i medesimi situati.

I boschi parimenti non sono soggetti a riparazioni locative; il conduttore è tenuto ad osservare le leggi relative ai boschi. Ne' boschi cedui, per esempio, non può tagliare quegli alberi che indicano i limiti della parte di bosco che gli è data di affitto. È tenuto altresì a lasciar sussistere le piccole quercie, gli alberi di alto fusto ed anche quelli fruttiferi. Del resto il proprietario ed il conduttore hanno la facoltà di stipulare quelle clausole che stimano a proposito, purchè non vi si oppongono le leggi relative ai boschi.

§ VI.

Da chi si possono esigere le riparazioni locative.

È facile a desumersi da quanto abbiamo detto finora sulle riparazioni locative, che il proprietario non le può esigere che da quello a favor del quale fu stipulato l' affitto. Se il conduttore ha sublocato, il proprietario non ha alcun' azione personale contro i subaffittuarj, o i subinquilini.

Nullostante, siccome il Codice Napoleone, *articolo* 2102, § I (2071 § I), accorda al proprietario un privilegio sopra il valore di tutto ciò che serve a mobigliare la casa appigionata, e il fondo affittato, ne segue ch' egli può sequestrare i mobili ed effetti che ivi esistono, ed anche quelli dei subaffittuarj, ad oggetto di cautelarsi per le riparazioni locative. Si osservi però che i mobili appartenenti a ciascun subaffittuario non possono essere sequestrati che pei deterioramenti fatti alla sua parte di stabile che ha in affitto; giacchè non sarebbe giusto che tutt' i subaffittuarj di una casa fossero solidalmente tenuti per tutte le riparazioni occorrenti alla medesima. D' altronde, l' interesse del proprietario non è leso in alcun modo, atteso che in ciascuna parte dello stabile locato esistono de' mobili sufficienti per cautelarlo delle riparazioni locative. E qualora ci fosse opposto che alcune volte vi hanno de' subaffittuarj che non sono provveduti de' mobili necessarj, noi risponderemo che il proprietario deve, in primo luogo, invigilare che la casa o la possessione sia fornita de' mobili sufficienti; ed in secondo luogo, che le riparazioni locative non sieno trascurate a segno, che vi si richieda una somma rilevante per la spesa delle medesime.

Il principale conduttore, che è il solo risponsabile verso il proprietario, ha il suo regresso contro ciascuno de' subaffittuarj. Egli, rispetto a questi, esercita gli stessi diritti che competono al proprietario. È quindi di massima che il conduttore principale può riclamare contro tutti i subaffittuarj in punto di riparazioni locative, senza aspettare che il proprietario abbia spiegata la sua domanda per tale oggetto: in conseguenza i subaffittuarj non sarebbero fondati ad impugnare l' obbligo di tali riparazioni, sotto il pretesto che il proprietario non ha fatto peranco istanza contro l' inquilino od affittuario principale. Le particolari convenzioni fatte da quest' ultimo coi subaffittuarj nulla hanno di comune con quelle che costituiscono il contratto di locazione da esso stipulato col proprietario.

Giacchè, come abbiamo detto, il conduttore principale esercita verso i subaffittuarj gli stessi diritti che competono al proprietario, ne segue, che quello ha un privilegio sopra i mobili di coloro ai quali ha sublocato

per la sicurezza delle riparazioni locative di cui ciascun subaffittuario è responsabile.

Ciò che si è detto competere di dritto all'inquilino principale, o conduttore di terreni contro i subaffittuarj, è applicabile ancora a questi secondi contro coloro i quali hanno dal sublocatore ricevuto in fitto de' beni rustici o urbani.

Tutte le riparazioni che non sono locative, restano a carico del solo proprietario; ciò che abbiamo osservato sul principio di questo capitolo. Ecco la ragione per cui non si è creduto necessario di far l'enumerazione di tutte le riparazioni spettanti al proprietario, avendo sopra precisate quali sono le riparazioni locative, è facile dedurne che tutte quelle non enumerate in tale classe siano quelle appunto che debbono cedere a carico del proprietario.

Giova però l'avvertire, che se il proprietario ha la facoltà di esigere le riparazioni locative dal conduttore, questi reciprocamente può domandare che siano fatte quelle riparazioni che restano a carico del primo. Ne abbiamo la decisione nell'articolo 1719, § 2 (1565 § 2) del Codice in cui è prescritto, che il locatore è tenuto a mantenere la cosa in istato di poter servire all'uso per cui venne locata. Poco importa che le riparazioni spettanti al proprietario sieno urgenti all'epoca in cui ebbe luogo il contratto della locazione, o che si rendano necessarie durante il corso della medesima: il conduttore le può esigere in ogni tempo. Se il locatore eccepisce che le riparazioni addomandate non sono a di lui carico, o che non vi abbia un'assoluta necessità, si procede alla nomina de' periti: qualora venga da essi riconosciuto il bisogno di tali riparazioni, e sia deciso che spettino al locatore, questi è condannato a farle eseguire entro un termine stabilito; e ciò non avendo luogo, il conduttore ha la facoltà di far egli stesso queste riparazioni, e di ritenersi l'ammontare della spesa sul prezzo dell'affitto scaduto; e non essendone debitore, è ingiunto che il locatore debba rimborsarlo, al quale oggetto, presentando il conduttore le quietanze degli operai, ottiene un atto esecutorio per conseguire il pagamento di cui trattasi. Se dopo la domanda notificata al locatore, questi ritardasse ad eseguire le riparazioni ingiunte, e il conduttore avesse offerto del danno dal ritardo, può essere accordata al medesimo un indennizzazione per danni ed interessi.

Accade alcune volte che il conduttore, invece di domandare che sieno fatte le necessarie riparazioni, intende che si debba rescindere l' affittanza; ciò che gli può essere accordato, secondo la natura delle circostanze. La domanda di rescissione non sarebbe rigettata, per esempio, qualora fossero assai rilevanti le riparazioni da farsi, e privassero il conduttore dell' uso della cosa locata, e principalmente se questi non fossero in istato di anticipare le spese per l' oggetto di cui trattasi.

Potrà il conduttore pretendere dal proprietario una indennizzazione pei grandi incomodi che gli recano le riparazioni occorrenti allo stabile locato?

Ne abbiamo la risposta nell' articolo 1724 (1570) del Codice. Il proprietario è tenuto soltanto a fare le riparazioni urgenti, che non possono diferirsi fino al termine del contratto, eccetto che le medesime fossero state domandate dall' affittuario, e che il locatore si fosse obbligato.

In questi due casi, se le riparazioni sieno urgenti, o che sieno richieste dal conduttore, egli deve soffrire l' incomodo che gli recano, e quantunque nel tempo che si eseguiscono resti privato di una parte della cosa locata. *Ivi*.

Se però tali riparazioni continuano oltre quaranta giorni, verrà diminuito il prezzo della locazione, proporzionatamente al tempo, ed alla parte della cosa locata di cui sarà restato privo. *Ivi*.

Se le riparazioni sono di tal natura che rendano inabitabile quella parte ch' è necessaria per l' alloggio del conduttore e della sua famiglia, questi potrà fare sciogliere il contratto. *Ivi*.

Qualora le riparazioni non sieno urgenti, sia che il locatore le faccia dopo aver ottenuto il consenso del conduttore, sia per compiacenza del medesimo, questi non ha diritto a veruna indennizzazione, benchè gli operai continuano i lavori oltre quaranta giorni; neppure è fondato a domandare la rescissione dell' affittanza, allorchè le riparazioni siano di tal natura che lo privino di alloggio per qualche tempo.

Il conduttore principale ha qualche volta la facoltà di fare alcuni lavori: e può darsi anche che in vigore del contratto sia tenuto a diverse riparazioni di molto ri-

lievo. Allora può accadere che tra il conduttore principale ed i subaffittuarj si faccia luogo alle stesse discussioni di cui abbiamo parlato, relativamente alle riparazioni urgenti; ma le medesime regole che abbiamo di sopra accennate sono applicabili a questo caso, giacchè si tratta di diritti rispettivi.

Sia o no tenuto il conduttore, in vigore del suo contratto, a fare le riparazioni che spetterebbero al locatore, i subaffittuarj possono soltanto rivolgersi al primo, onde ottenere le riparazioni necessarie per l' uso della cosa locata: allora è chiamato in causa il proprietario, come risponsabile verso l' affittuario principale.

Se le riparazioni durano oltre i quaranta giorni, l' indennizzazione dovuta al subaffittuario è stabilita in concorso del conduttore principale, salva a questi la facoltà di stabilire separatamente col locatore la sua indennizzazione. Parimenti, se le riparazioni sono di tal natura che rendano inabitabile quella parte ch' è necessaria per l' alloggio di uno o più subaffittuarj, questi posson far rescindere il subaffitto; per il che non hanno azione che contro il conduttore principale. Il locatore non deve punto immischiarsi in tale discussione: esso dovrà soltanto rispondere alla domanda del conduttore principale, tendente ad ottenere una diminuzione di prezzo, a norma delle circostanze, ed anche, se ha luogo, lo scioglimento del contratto.

§ VII.

Entro qual tempo si possono esigere le riparazioni locative.

La natura del contratto di locazione esige che il conduttore debba servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia. Tale è la disposizione dell' articolo 1728 (1574) del Codice Napoleone. Un buon padre di famiglia ha cura di fare con tutta la sollecitudine quelle riparazioni, le quali omesse, sarebbero di danno alla cosa di sua pertinenza: ecco la regola da tenersi per istabilire il tempo entro il quale può essere costretto il conduttore a fare quelle riparazioni che sono a di lui carico.

E d' uopo quindi distinguere in due classi le ripara-

zioni locative; cioè quelle che sono urgenti, e quelle che senza alcun pericolo possono differirsi al termine del contratto. Avendo interesse il locatore di conservare in buono stato il di lui stabile, non v' ha dubbio che ha diritto di esigere che siano fatte le riparazioni locative che sono urgenti, tostocchè se ne manifesti il bisogno. Qualora il conduttore pretendesse che le riparazioni addomandate non sono urgenti, n' è commessa la verificazione ai periti; e se questi dichiarino che quelle non ammettono ritardo, il conduttore è condannato a farle entro un termine prefisso. Oltre di che, collo stesso giudicato viene ingiunto, che se i lavori di riparazione non sono fatti entro lo spazio di tempo prescritto, il proprietario ha la facoltà di farli eseguire a spese del conduttore; e a tale effetto sarà rilasciato al primo un atto esecutorio pel rimborso della somma risultante dalle quietanze degli operai. Siccome a termini dell' articolo 2102 (1971) del Codice il locatore ha un privilegio sui mobili della casa rispetto alle riparazioni locative, così egli è cauto per l' ammontare delle spese che avrà fatte per conto del conduttore, in vigore del giudicato di cui abbiamo pocanzi parlato. Sul punto di tal privilegio si è dimostrato nel precedente paragrafo, ch' esso si estende sui mobili dei subaffittuarj, quando sia per le riparazioni locative di quelle parti che costituiscono le rispettive abitazioni.

Ciò che si è detto delle riparazioni locative, è per più forte motivo applicabile alle altre specie di riparazioni di cui fosse tenuto il conduttore, o perchè si fosse specialmente obbligato nel contratto di locazione, o pei deterioramenti cagionati da sua colpa: difatti, sebbene esso sia tenuto alle riparazioni locative, eccetto che fosse stato convenuto il contrario, e che le medesime si rendessero necessarie in causa della vetustà o di qualche accidente straordinario, è certo ch' egli ha l' obbligo di far riparare ciò che fu deteriorato per di lui colpa, o per fatto delle persone di sua famiglia. Nè altra differenza vi ha, se non che, per esimersi dalle riparazioni locative, spetta al conduttore di provare che nel caso concreto non sono a di lui carico, giacchè la presunzione stabilita dalla legge milita contro di lui; in vece che, se il locatore vuol costringerlo a fare altre specie

di riparazioni, deve provare che i deterioramenti avvenuti sono imputabili al medesimo, o a quelli di sua famiglia.

Può quindi darsi il caso che il locatore abbia diritto di riclamare contro l' affittuario per costringerlo a fare alcune riparazioni di maggiore entità che non lo sono quelle semplicemente locative: allora può divenire molto importante il punto della controversia: ciò, per esempio, avrebbe luogo nel caso che il locatore avesse riposto una quantità di mercanzie pesanti in una stanza da letto, per cui vi avesse cagionata la rottura del pavimento. Un accidente di questa sorta darebbe azione al locatore, non solo per l' immediata riparazione, ma ben anche per rescindere il contratto; ciò che dipenderebbe dalle circostanze. Una tale decisione è compresa nell' articolo 1729 (1574) del Codice, emanata contro qualunque conduttore che impiega la cosa locata in uso diverso da quello cui venne destinata, o da cui possa derivare danno al locatore.

Rispetto alle riparazioni locative che possano differirsi senza che venga compromesso l' interesse del locatore, non v' ha ragione alcuna per non lasciare all' affittuario la piena libertà di farle nel tempo che gli è meno incomodo, eccetto che si avesse motivo, per qualche circostanza, di non fidarsi del medesimo affittuario; o perchè questi non fosse puntuale nel pagare la pigione od i fitti, per cui il locatore temesse di compromettersi nel concedere che le riparazioni locative si accumulassero al termine dell' affittanza.

È quindi di consuetudine che le riparazioni locative non urgenti si possono pretendere soltanto alla fine della locazione. Il proprietario ha perciò la facoltà di ritenersi i mobili del conduttore, ed anche di porli, mediante un pignoramento, nelle mani della giustizia per cauzione del pagamento di qualunque riparazione a carico dell' affittuario; poichè, come si è detto, le spese delle riparazioni, al par dei fitti, costituiscono un credito privilegiato sopra il valore di tutto ciò che serve a mobigliare la casa appigionata o il fondo affittato. Insorgendo controversia su questo punto, si procede alla nomina dei periti, e il tribunale, in vista della loro relazione indica le riparazioni spettanti all' affittuario che cessa, e stabi-

lisce la somma a cui le medesime possono ammontare. Il conduttore, a termini del relativo giudicato, ha la scelta, o di far eseguire egli stesso le riparazioni entro il termine prefisso, o di pagarne il valore. Viene altresì accordata al locatore la facoltà di procurarsi nella via esecutiva, ed anche per privilegio sui mobili di cui è fornita la casa o il fondo, il prezzo delle riparazioni a dettame de' periti, per aver il conduttore mancato di fare le riparazioni, o di pagarne la spesa nel tempo prescritto. Ne segue da ciò, che il locatore non è tenuto ad aspettare che l' affittuario faccia le riparazioni al termine della locazione, e ch' egli esca, quando gli piace, dalla casa o dal fondo: in esecuzione dell' analogo giudicato si trasportano fuori i mobili, e se ne fa vendita sino alla concorrenza delle indennizzazioni aggiudicate.

Lo stesso avrebbe luogo rispetto ai mobili di un subaffittuario, eccetto che se ne vende soltanto quella quantità che sia sufficiente per pagare le riparazioni della parte di stabile ad esso sublocata.

Il conduttore che ha sublocato in tutto o in parte, la casa o il fondo, ad uno od a più subaffittuarj, può esercitare verso i medesimi la stessa azione di cui abbiamo parlato; ed ha gli stessi diritti di cui può far uso contro di lui il locatore.

È impossibile di poter far l' enumerazione di tutte le riparazioni locative che sono urgenti, e di quelle che si possono esigere al termine della locazione; è facile a scorgersi che le medesime variano all' infinito secondo la natura delle cose locate, e stante la diversità delle consuetudini locali, e per le differenti parti della casa o del fondo che sono deteriorate.

Il Codice, per esempio, mette a carico dell' inquilino la manutenzione de' focolari, frontoni, stipiti ed architravi de' cammini. La riparazione degli stipiti o dell' architrave non è urgente; basta che sia fatta al termine della locazione. Non è poi lo stesso del focolare e del frontone; giacchè in certi casi la prudenza richiede di non differire la riparazione di queste parti del cammino onde evitare la comunicazione del fuoco.

Così pure i vetri che sono appena crepati, possono rimanere in questo stato sino alla fine della locazione; ma se ne mancano a qualche finestra, è necessario di so-

stituirveli onde impedire ch' entri la pioggia nella camera che può recargli del danno, penetrando nel pavimento.

Sebbene una riparazione non sia urgente, può darsi il caso che giovi di tosto eseguirla onde non diventi maggiormente considerabile. Per esempio, se l' intonaco dei muri di un appartamento è guasto sino all' altezza di appoggio, la riparazione è a carico dell' inquilino, ma però questa non sembra urgente: null' ostante indugiando troppo a farla può accrescersi il detorioramento; quindi il locatore ha un sufficiente motivo per esigere che sia fatta durante il corso dell' affitto. E qualora venisse opposto, che se l' intonaco è soggetto a guastarsi di più, l' inquilino n' è risponsabile al termine della locazione, alla qual epoca va soggetto ad una spesa maggiore; si può rispondere, che il locatore, a tutela del proprio interesse, ha un motivo fondato per non lasciar aumentare di troppo la massa delle indennizzazioni a cui fosse tenuto l' affittuario. Dall' altra parte, l' intonaco in buon essere conserva le pareti, la di cui muratura ha in questo modo una durata maggiore: questo motivo può bastare perchè il locatore possa esigere che si faccia questa sorta di riparazione all' istante, senza aspettare il termine della locazione.

In generale si riducono a molte poche le riparazioni locative che il proprietario non ha dritto di pretenderle immediatamente: rispetto poi alle riparazioni locative che devono farsi durante il corso della locazione, ed in causa delle quali insorga controversia, i giudici hanno avvertenza di accordare un tempo maggiore o minore a misura dell' urgenza ch' esse richiedono, e secondo che sia più o meno sicura la solvibilità dell' affittuario. In questi casi si dovrà combinare l' interesse del locatore coi mezzi dell' affittuario, senza allontanarsi dai principj dell' equità.

§ VIII.

Se sia permesso di fare de' cangiamenti nella forma della cosa locata.

Potrà il conduttore fare ne' luoghi que' cangiamenti che crede necessarj, quando non sia per impiegare la cosa locata in uso diverso da quello cui venne destinata?

È di massima generale che non si può mutare la forma della cosa locata, se non è stato ciò convenuto nel contratto, o che si abbia ottenuta posteriormente l' approvazione del locatore. Colui che vuol prendere in affitto una casa od un fondo, vede bene se gli convenga di farne uso nello stato in cui si trovano; oppure se è d' uopo di farvi de' cangiamenti: ciò è facile a prevedersi all' atto del contratto con cui può essere stabilito anche che il locatore o il conduttore possa fare delle variazioni lasciandole nel termine dell' affitto, o pure rimetter le cose nello stato istesso in cui le ricevè. Se le parti contraenti non si sono spiegate su questo punto, è da ritenersi che fu intenzione delle medesime che non dovesse essere mutata la forma della cosa locata. Qualora una delle parti volesse farvi de' cangiamenti senza il consenso dell' altra, contravverrebbe a ciò che fu stipulato.

Questa verità è della massima evidenza rispetto al locatore: il Codice dice espressamente, all' articolo 1723 (1569), ch' egli non può, durante la locazione, mutare la forma della cosa locata. V' ha un solo caso in cui il proprietario può eseguire dei lavori nel fondo locato, anche senza l' approvazione del conduttore; ed è, quando la cosa locata abbisogna di riparazioni urgenti, e che non possono differirsi fino al termine dell' affitto, come lo permette il susseguente articolo 1724 (1570) del Codice. Abbiamo veduto di sopra come il conduttore debba permettere che sia fatta tal sorta di lavori, ed a quali condizioni.

Se il locatore non può fare quelle riparazioni che non sono urgenti, per più forte motivo non avrà la facoltà di fare de' cangiamenti o migliorie nel fondo locato. In vano si opporrebbe che ciò ridonda in vantaggio del conduttore; se questi vi si rifiutasse, non si potrebbe turbarlo nel suo godimento, giusta la regola: *Invito beneficium non datur.* L. 69, ff. *de reg. jur.*

Nullostante, siccome l' equità è la prima regola che si deve seguire nell' interpetrazione dei contratti di locazione; non possiamo persuaderci che debba esser tolta al proprietario la facoltà di fare de' miglioramenti nel fondo locato, qualora gli analoghi lavori non siano di verun incomodo al conduttore. Allora questi si opporrebbe ai disegni del proprietario per solo effetto d' incompia-

cenza o colla mira di recargli danno ; la giustizia quindi non permette di aver riguardo a simili motivi : *malitiis non est indulgendum*. È proibito al proprietario di mutare la forma della cosa locata all' oggetto di tutelare l'interesse del conduttore ; ma se nessun danno ne deriva a questi dai cangiamenti che si vogliono fare, egli non ha veruna ragione per opporsi, e il locatore ha la facoltà di eseguire ciò che da lui viene richiesto.

Per esempio, io vi ho data in affitto una casa di campagna, che ha un parco circondato da muri, a riserva di un spazio di 20 metri, chiuso da assi di legno. Non è stato convenuto nel contratto che io debba far questa porzione di muro ; sicchè voi non mi potete a ciò obbligare. Nullostante ho motivo di temere che il parco non sia abbastanza sicuro da invasione per esser in una parte chiuso con assi di legno : è vero che voi siete risponsabile degli oggetti che ivi esistono ; ma io credo a proposito di garentire la vostra risponsabilità con una cinta di solida muratura. D' altronde mi giova che il pubblico abbia in pregio la mia casa onde poterla facilmente affittare al termine della vostra locazione ; e perciò vi sostituisco un buon muro nel sito in cui il parco è chiuso da tavole di legno. Io vi chiedo perciò di poter eseguire quest' opera nella stagione in cui non abitate in campagna ; e mi obbligo a far travagliare gli operai al di fuori del parco, in guisa che nulla al di dentro sarà imbrattato ; finalmente vi prometto di usare tutte quelle precauzioni che voi stesso crederete opportune.

Ad onta di tutto ciò, la vostra risposta è negativa, limitandovi soltanto ad oppormi la disposizione del Codice, in vigor della quale il locatore non può mutare la forma della cosa locata, nè fare altre riparazioni se non quelle che sono urgenti. Noi siamo di parere che nel proposto esempio, e nei casi in cui il conduttore non avrebbe un fondato motivo di opporsi, il locatore abbia la facoltà di fare de' miglioramenti. Spetta poi a' giudici di prendere in considerazione tutte le circostanze prima di accordare al proprietario la facoltà di fare de' lavori che non sono di assoluta necessità, ed ai quali si opponga il conduttore.

È raro adunque che si facciano de' lavori nel corpo di un edifizio, senza che venga recato verun incomodo

al conduttore, il quale non deve essere in verun modo turbato nell' uso della cosa locata: ma se questi volesse fare a sue spese de' cangiamenti, non avrà la facoltà di eseguirli, non arrecando alcun danno al fondo medesimo? Stando al rigore de' principj, egli non può far cosa contraria alla convenzione stipulata; nullostante, se l' equità non permette che il conduttore si opponga ai lavori di migliorie, che a lui non recano alcun incomodo, lo stesso si può dire riguardo al locatore: se questi volesse impedire al conduttore di fare nella casa alcuni cangiamenti, pei quali non sarebbero in alcun modo lesi i diritti di proprietà, non si potrebbe a meno di supporre nel primo un' indennizzazione mal fondata, tendente soltanto ad usare un atto d' incompiacenza.

Parimenti, io tengo in affitto una casa in cui avvi una camera molto grande che mi sarebbe assai comoda se fosse divisa da un tramezzo: sebbene in vigor del contratto io non abbia la facoltà di fare un tal cangiamento nella disposizione dell' edifizio, non perchè il locatore non me lo abbia permesso, mi è vietato poter ciò eseguire: io vi farò pertanto un tramezzo di legno, o di mattoni collocati fra intessitura di legname, o in altro modo che non ne sia sopràccaricata la soffitta. Il locatore non ha un motivo plausibile per impedirmi l' esecuzione dell' opera proposta, purchè non soffrano alcun deterioramento nè la soffitta, nè il pavimento, nè i legnami che rivestono le pareti interne della camera.

Per la stessa ragione, se un' altra camera è separata da un alcovo che mi riesce incomodo, e l' atto della convenzione nulla comprenda che mi obblighi a lasciarlo sussistere, o mi dia la facoltà di levarlo, il locatore non avrebbe un motivo fondato per opporsi al mio divisamento, qualora io facessi levare l' alcovo, rimettendolo a suo luogo al termine della locazione, senza apportar danno al medesimo e deterioramento all' edifizio.

Lo stesso è da dirsi de' specchi fissati in certi luoghi che nulla giovano all' inquilino. Sarebbe un capriccio volergli vietare che questi oggetti fossero messi in luoghi più utili, o più deliziosi per l' inquilino istesso. Ben inteso però, che il locatore è fuori risponsabilità de' guasti che potrebbero accadere da queste traslocazioni (1).

---

(1) Presso di noi è rarissimo locar case con de' specchi stessi,

Del resto, allorchè i proprietarj abbiano affittato a persone solvibili, concedono per lo più ai conduttori di fare i cangiamenti richiesti, molto più se la spesa relativa rimane a carico di questi ultimi. Rispetto ai conduttori che non sono abbastanza solvibili, i proprietarj sono più circospetti a non permettere che siano fatti dei cangiamenti, se non quando si tratti di migliorie allo stabile locato; o almeno quando non occorra di rimettere nel primitivo stato i luoghi al termine della locazione. Qualora insorge controversia sulla questione, se un conduttore abbia la facoltà di fare le variazioni richieste, il tribunale, previa la relazione de' periti, prende quelle deliberazioni compatibili colle circostanze, ed avuto riguardo ai principj ed ai riflessi che abbiamo posti sott' occhio.

In tutti i casi però in cui il conduttore fa de' cangiamenti nella disposizione de' luoghi, è tenuto di ripristinarli alla fine della locazione, come lo erano al principio della medesima, eccetto che si fosse convenuto specialmente ch' egli debba lasciar sussistere i fatti cangiamenti all' epoca in cui cessa l' affitto. In vigore di questa clausola egli non può ristabilire i luoghi nello stato di prima, quand' anche fosse di maggior valore ciò che vi lascia, a fronte della spesa che occorrerebbe per la ripristinazione delle cose.

Se nel contratto di affitto non fu espressa tale clausola, il proprietario può costringere il conduttore a ristabilire i luoghi nel primiero stato; ma non ha diritto di esigere che questi vi lasci gli oggetti sostituiti a quelli che precedentemente vi esistevano.

Desgodets ammette per principio, che un conduttore non possa mutare la forma della cosa locata senza l' approvazione del proprietario: questo è il vero mezzo per evitare qualunque discussione, principalmente quando si tratta di rilevanti cangiamenti. Ma questo architetto aggiunge, che se il proprietario non ha emesso in iscritto la sua approvazione, ha la scelta, o di pretendere la ripristinazione de' luoghi, o che si lascino nello stato in cui si trovano, a riserva de' quadri e degli specchi at-

non così però ne' siti più settentrionali, ove l' uso de' cammini è universalissimo, e molti sono decorati da specchi: anzi sino ad anni sono non si abbellivano diversamente. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

taccati alle pareti con semplici viti, i quali può seco trasportare il conduttore. Non possiamo comprendere dove sia fondata l'opinione di quest' autore. Si supponga, per esempio, che il conduttore abbia fatto un alcovo in una camera, o abbia rivestiti i muri con *labris* ad altezza di appoggio, costrutti con legno di quercia, e travagliati con molta cura; ciò che non vi esisteva al principio della locazione: non sarebbe strano il supporre che il locatore potesse appropriarsi senza un motivo questi oggetti di valore che sono di altrui pertinenza? L'equità non permette giammai di arricchirsi con l'altrui danno. *Nemo, detrimento alterius, locupletior fieri potest.*

Il giudizioso commentatore di Desgodets dissente da questi, ed opina che l'inquilino, alla fine della locazione, ha la facoltà di ritirare dalla casa ciò che vi ha riposto, senza il consenso del locatore. Qualora ciò sia comprovato per iscritto, ne risulta la pruova che le variazioni furono fatte dall'affittuario; mentre se il locatore non ha conceduta la di lui approvazione, spetta al primo di provare ch'esso medesimo ha eseguito i cangiamenti; e ciò essendo certo, il conduttore ha sempre la facoltà di seco trasportare quanto gli appartiene, ripristinando i luoghi nello stato in cui erano al principio della locazione. Giova però di qui fare una distinzione tra i cangiamenti i di cui oggetti si possono levare con utile del conduttore, ed i cangiamenti di quelle opere, le quali distrutte, sarebbero inservibili a colui che lascia la casa. Al primo caso è applicabile la premessa decisione; giacchè il locatore può ben costringere l'affittuario a ristabilire i luoghi nel primitivo stato, ma col pretesto che si sieno fatti de' cangiamenti senza il suo permesso, non ha il diritto d'appropriarsi le cose che il medesimo ha poste nella casa durante il corso dell'affitto, e dalle quali può trar profitto, vendendole, o facendone uso per un'altra abitazione.

Se, all'opposto, le opere che ha fatte il conduttore per suo comodo, o per piacere, non gli sono di alcun utile distruggendole, sarebbe puramente effetto di malignità il voler ripristinare lo stato de' luoghi contro la volontà del locatore. Questi avrebbe la facoltà di opporsi, qualora fosse di suo vantaggio lo stato attuale delle cose. In queste diverse circostanze poco importa che si sieno

fatti de' cangiamenti senza la saputa del locatore, o mediante la sua approvazione. Quindi, allorchè non si abbia convenuto che si debbano lasciar sussistere i cangiamenti, l' affittuario che cessa, può essere costretto a ristabilire i luoghi nel primitivo loro stato, come pure il locatore ha diritto che le cose rimangono nello stato in cui si trovano, qualora per la distruzione delle medesime nessun profitto ne abbia il conduttore.

Uno a Parigi nella strada *Saint-Denis* aveva presò in affitto una casa, le di cui pareti e le soffitte non erano nè dipinte nè rivestite di carta colorita; egli fece perciò eseguire a proprie spese questi lavori, facendo dipingere bellissimi ornati sulla soffitta, e rivestire i muri di carte colorite. Il proprietario non volle rinnovare l' affitto, ed intimò che si dovessero conservare le opere di ornamento. L' inquilino, sotto il pretesto che non gli si poteva impedire di ristabilire i luoghi nel primitivo stato, guastò le dipinture e distaccò le carte dai muri.

Il proprietario spiegò azione per danni ed interessi: egli dimostrò che il conduttore non aveva diritto di por mano alle opere da esso fatte, atteso che gli era manifesta la di lui intenzione che si dovessero conservare i luoghi nello stato in cui erano, siccome lo stesso conduttore non ne dissentiva: e che sebbene gli abbellimenti fossero stati eseguiti a sue spese, non ne traeva pur vantaggio alcuno col guastare la soffitta, e col levare le carte incollate sui muri e non sulla tela, e che per solo effetto di malignità aveva guastate le dipinture.

Con sentenza del tribunale di prima istanza furono aggiudicati i danni ed interessi a favore del proprietario, ed in grado d' appello fu la medesima confermata dalla grande camera mediante decisione emanata dietro le conclusioni del signor Séguier. Noi fummo personalmente presente e sentimmo che il signor avvocato generale invocò tosto quel saggio principio, che non è lecito di recar danno ad altrui, senza ritrarne un vantaggio per se medesimo. Fece in seguito riflettere che gli abbellimenti fatti dall' inquilino manifestavano essere di lui intenzione che dovessero rimanervi per sempre, giacchè non si potevano levare senza guastarli interamente. Questi ornamenti erano divenuti parti integrali della casa, ed in conseguenza di proprietà del locatore. Questi aveva diritto di pretendere,

o che fosse ristabilito il primitivo stato de' luoghi, o che si lasciassero nello stato in cui erano attualmente: essendosi perciò il locatore appigliato a quest' ultimo partito, l' inquilino non doveva por mano a cose che più non erano di sua pertinenza.

Se gli ornamenti posti da un inquilino in una casa, si potessero levare senza distruggergli, noi siamo di parere che il locatore non avrebbe diritto di pretendere che dovessero rimanervi, ben inteso che sarebbe a carico dell' inquilino la ripristinazione de' luoghi nello stato in cui erano al principio della locazione. Ma se il locatore, in questo caso, fosse disposto a pagare il valore delle cose che possono levarsi, avrebbe l' inquilino ragione di ristabilire i luoghi nello stato primitivo?

È d' uopo distinguere in che consistono gli oggetti di ornamento. Qualora sieno di tal natura, che l' inquilino possa facilmente procurarsene degli altri della medesima qualità col prezzo che gli è offerto, non potrebbe ricusare le proposizioni del locatore senza manifestare una intenzione di recargli danno; ciò che la giustizia non permette giammai. Per la qual cosa, se l' inquilino al termine della locazione volesse seco trasportare le carte incollate sopra la tela, e l' alcovo di legno, benchè egli possa servirsene altrove, il locatore ha il diritto di opporsi offrendo di pagare il valore a prezzo di stima, atteso che il locatore può facilmente procurarsi un altro alcovo, e della carta della medesima qualità. Si ritenga però che le cose lasciate dall' inquilino nella casa, non devono esser pagate precisamente giusta il loro reale valore, ma in proporzione del prezzo che importerebbe l' acquisto di simili oggetti.

Diversa sarebbe la cosa, se si trattasse di ornamenti pei quali l' inquilino avesse una particolare affezione, e non senza qualche ragione, come alcuni specchi e quadri di valore, stipiti di un marmo raro, intarsiature di lavoro non comune. Non sarebbe giusto che il locatore potesse costringere l' inquilino a privarsene, malgrado che gliene offrisse un prezzo rilevante: in questo caso non si avrebbe ragione di dire che quest' ultimo volesse usare scortesia al locatore.

Un conduttore il quale avesse piantati degli alberi, potrà toglierli nel fine del suo affitto?

È da considerarsi da una parte, che gli alberi si piantano per fargli restare continuamente ove sono messi; sotto questo aspetto fanno parte dell'immobile. Non si può però negare dall'altra parte, che restando essi a beneficio del locatore, verrebbe questi a profittarsi in danno del conduttore, il quale estirpando tali alberi ne otterrebbe, se non altro l'utile del legname.

Noi crediamo bensì che il locatore potrebbe con giusto motivo impedire che si estirpassero gli alberi piantati nel fondo locato; egli però deve pagarne il valore all'affittuario: ciò fu deciso dal Parlamento di Bretagna mediante decreto del 17 ottobre 1575.

Ma qualora avesse luogo una tale quistione per alberi di vivajo, non vi sarebbe alcuna difficoltà atteso che il conduttore, piantandoli, non ebbe intenzione che vi dovessero rimanere per sempre: e questi alberi dovendosi necessariamente estirpare, il conduttore può farlo al termine della locazione, qualora non si sia obbligato a lasciarveli.

§ IX.

Quanto utile sia la descrizione dello stato dei luoghi.

La descrizione dello stato de' luoghi è un atto che comunemente si fa per iscrittura privata tra il locatore e l'affittuario, supponendosi che amendue sappiano scrivere; per cui se una delle parti sia inalfabeta, è necessario che lo stato dei luoghi si faccia per atto di notajo. Potrebbe altresì la parte inalfabeta costituir un procuratore mediante un atto di notajo, e così si farebbe lo stato de' luoghi per iscrittura privata in concorso di colui che è munito di procura.

Questo atto comprende minutamente la descrizione di tutte le parti, grandi o piccole, della cosa locata: esprime la materia, la qualità, la forma e la situazione di queste stesse parti, i pregi ed i difetti, lo stato in cui si trovano rispetto all' uso cui sono destinate; per esempio, se sono nuove o antiche, buone o cattive, usate o deteriorate.

È cosa assai rara che un proprietatario diligente non

abbia una descrizione dello stato de' luoghi, tanto degli edifizj che dei fondi rustici che il medesimo dà in affitto. E qualora il locatore non si prenda cura alcuna in proposito l' affittuario può pretendere che nel contratto di affitto venga inserita la descrizione dello stato in cui trovasi la cosa locata. Siccome la scrittura del contratto di affitto è necessaria per comprovare i diritti del locatore e dell' affittuario; così ciascuna parte ha la facoltà di domandare che sia fatta la descrizione dello stato de' luoghi.

In caso di rifiuto per parte di alcuno de' contraenti, si ha ricorso al giudice di pace del luogo dal quale viene ordinato che si debba procedere alla verificazione dello stato de' luoghi col suo concorso, presenti le parti interessate, o debitamente chiamate: un perito è pure da esso nominato, nel caso che lo creda necessario, per la descrizione di cui trattasi. Se la sentenza è definitiva, vi sono indicati il luogo, il giorno e l' ora della visita: la parte ed il perito sono citati a comparire; questi per prestare il giuramento ed assistere il giudice di circondario nell' operazione di cui trattasi, e la parte per essere presente alla prestazione del giuramento ed alla descrizione dello stato de' luoghi, se lo crede a proposito. Se la sentenza con cui si ordina la visita è soltanto preparatoria, non si può farne spedizione: allora le parti ed il perito sono citate a comparire mediante cedola del giudice di circondario, la quale indica il luogo, il giorno e l' ora della visita.

Nel giorno ed ora stabiliti, il giudice di circondario si reca sul luogo della cosa litigiosa unitamente al suo cancelliere; ed essendo definitiva la sentenza che ordina la visita, si procede alla descrizione dello stato de' luoghi, fatta previamente menzione se le parti sieno o no presenti, e del giuramento prestato dal perito. Se la sentenza che ordina la visita è semplicemente interlocutoria, il giudice di circondario ascolta le rispettive deduzioni delle parti, ed in vista delle ragioni allegate dal reo convenuto, o dietro l' ispezione della cosa litigiosa, se crede non esser necessaria la descrizione dello stato de' luoghi, e che basti l' enunciativa portata dalla scrittura di affitto, pronuncia definitivamente, rigettando le conclusioni dell' attore.

Ma qualora sieno fondate le ragioni di quest' ulti-

mo, se consta che le cose locate sieno descritte imperfettamente nella scrittura del contratto, allora il giudice di circondario pronuncia sulla faccia del luogo la sentenza definitiva, in vigor della quale si procede all' istante alla descrizione de' luoghi, presenti od assenti le parti; allora il giudice farà prestare il giuramento al perito, e farà menzione nel processo verbale di un tale atto, e del modo come malamente si ritrovavano descritti i luoghi nel contratto di affitto. Il processo verbale è chiuso dalla sottoscrizione delle parti, e vi è fatta menzione di quelle che sono assenti o che non sappiano scrivere; indi segue la sottoscrizione del giudice di circondario, del cancelliere e del perito.

Queste formalità da osservarsi allorchè si procede alla descrizione dello stato de' luoghi nella via giudiziale, sono fondate sulle disposizioni del Codice di procedura civile. In primo luogo, giusta l' art. 3 § 3 (103 § 5), è di competenza del giudice di circondario ciò che concerne le riparazioni di cose locate; è d'uopo quindi rivolgersi al medesimo perchè sia fatta la descrizione dello stato dei luoghi, giacchè mediante quest' atto si viene a conoscere a carico di chi sieno le riparazioni da farsi, o durante il corso della locazione, o al termine della medesima.

In secondo luogo, l' articolo 41 (145) esprime, che quando trattasi di verificare lo stato di alcun locale o di stimare il valore delle indennità o dei risarcimenti domandati, il giudice di pace dispone ch' egli si trasferirà sul luogo della controversia per eseguirvi la visita in presenza delle parti. Oltre di che, l' articolo 42 (146) aggiunge, che se l' oggetto della visita o dell' estimazione esige delle cognizioni estranee al giudice, egli ordina che i periti, da esso nominati nella stessa sentenza, facciano con lui la visita, e diano il loro parere. Nel caso di cui trattasi, la controversia non concerne oggetti di arti, essendo d' uopo soltanto di sapere alcuni termini. In conseguenza basta un solo perito che indichi i nomi delle cose; e il giudice soventi può dispensarsene, se crede di poterle descrivere con sufficiente precisione.

La descrizione dello stato de' luoghi è indispensabilmente necessaria per tutelare i diritti di quel proprietario che avesse la disgrazia di affittare la sua casa ad una persona di mala fede. Se, per esempio, ivi esistessero

degli oggetti di rilievo, come sarebbero stipiti di marmo, intarsiature di legno di quercia, serrature e catenacci in buonissimo stato, e l' inquilino vi sostituisce stipiti di pietra, intarsiature di abete, catenacci e serrature in cattivo stato; se anche il medesimo facesse sparire alcune cose, come specchi, armadi, contro-usci, il locatore si troverebbe in imbarazzo per poter provare che tali oggetti furono consegnati all' inquilino.

Ed anche senza supporre mala fede nell' inquilino, la descrizione dello stato de' luoghi è parimenti necessaria per l' interesse del proprietario. In occasione di accidente che derivi da colpa dell' inquilino, qual sarebbe un incendio, in qual modo si potrebbe fare la stima degli oggetti periti, se non esistesse la descrizione de' medesimi?

Giova pure all' inquilino che si faccia la descrizione dello stato de' luoghi, principalmente se gli oggetti che fanno parte della casa o del fondo non sono in buonissimo stato. Di fatti, come potrà difendersi, qualora gli sia richiesta la riparazione di uno stipite di marmo smussato negli angoli, d' una serratura usata, di un' armatura di legno sconnessa, se non può produrre un atto con cui provare che tali deterioramenti esistevano al principio della locazione? Come egli potrebbe fare con sicurezza delle variazioni e degli abbellimenti, se nulla esiste che comprovi che non vi erano a quell' epoca gli oggetti in quistione; senza una tale descrizione può temersi che venga impedito all' affittuario riprendersi gli oggetti da lui fatti nella casa locata, allorchè sarà terminato l' affitto. Altro partito adunque non avvi per tutela del suo interesse: o fa di mestiere lo stendere un atto che comprovi lo stato in cui si trovano gli oggetti a lui consegnati, oppure che sia in buono stato tuttociò ch' è compreso nello stabile locato.

Ne segue da ciò, che anche dopo la stipolazione del contratto, e prima di entrare in possesso, l' inquilino può esigere dal proprietario che gli oggetti costituenti lo stabile locato sieno rimessi in buono stato, qualora si trovassero deteriorati. V' hanno altresì delle cose che l' inquilino può ricusare di custodire, come sarebbero i mobili che vi lascia il proprietario; giacchè col prendere in affitto uno stabile situato in città od in campagna, si

rimane risponsabile soltanto degli oggetti che ne formano parte integrale.

Quindi, se un inquilino entrando in possesso di uno stabile vi trovasse degli oggetti puramente mobiliari, di cui non volesse incaricarsene, può esigere dal locatore che ne sieno sgombrati i luoghi. Questa osservazione non è applicabile al caso in cui il conduttore si fosse specialmente obbligato a custodire i mobili, quindi non potrebbe esigere che il proprietario li riprendesse, essendo a di lui carico la loro manutenzione.

La descrizione dello stato de' luoghi ha per oggetto che la cosa locata debba essere restituita nella stessa condizione in cui fu ricevuta dal conduttore. Il locatore non potrà domandare la restituzione di altri oggetti, oltre quelli menzionati nella descrizione, nè pretendergli in uno stato migliore che non gli consegnò. Parimenti il conduttore è tenuto a restituire tuttociò che trovasi descritto nell'atto di cui trattasi; e qualora qualche oggetto avesse sofferto deterioramento durante la locazione, egli è tenuto alla sua riparazione: tale è la disposizione dell' articolo 1730 (1576) del Codice, con cui però vien deciso, che il conduttore non è risponsabile di ciò che fosse perito o deteriorato per vetustà o per forza irresistibile. In caso di controversia, i periti dichiarano se la cosa litigiosa sia perita per vetustà, o per colpa dell' inquilino.

Quando non siasi proceduto alla descrizione dello stato della cosa locata, si presume che il conduttore l'abbia ricevuta in buono stato di riparazioni locative, e deve restituirla nella stessa condizione, salva la prova in contrario. *Ivi*, *articolo* 1731 (1577). Quindi il conduttore che non riceve i luoghi in buono stato, ha tutto l' interesse, come abbiam detto, che se ne faccia la descrizione, affine di non essere obbligato a restituirli in uno stato migliore di quello ch' erano i medesimi all' epoca della consegna. La prova che potrebbe supplire alla mancanza della descrizione della cosa locata, è così difficile a stabilirsi, e si hanno soventi così pochi indizj dello stato in cui erano molti anni prima gli oggetti litigiosi, che senza la descrizione di cui trattasi non si potrebbe averne dei dati sicuri.

§ X.

Del modo con cui si fa la descrizione della cosa locata.

Per procedere regolarmente nella descrizione de' luoghi, s' incomincia dalle cantine; in seguito si passa al piano terreno, che comprende i cortili, le rimesse, le scuderie, i portici ed i giardini; quindi si ascende al primo piano, poi il secondo, e così di seguito, sino ai granai. Alcuni incominciano la descrizione nella parte superiore dell' edifizio, e discendono successivamente di piano in piano, sino alle cantine. Ambedue i metodi sono buoni, purchè l' operazione sia fatta regolarmente, e la descrizione di tutti gli oggetti abbia l' opportuna chiarezza, in modo da non render confusione allorchè dovrà farsene la verifica.

A ciascun piano si descrive la scala che vi conduce, e le finestre da cui riceve la luce. Eseguita la descrizione di un piano si passa all' altro. Ne risulta da ciò che la descrizione de' luoghi va naturalmente divisa in tanti capitoli quanti sono i piani, e ciascun capitolo vien suddiviso in tanti articoli quanti sono i membri di ciascun piano. Qualora in un atto di questa specie s' incominci a descrivere lo stabile nella parte inferiore, il primo capitolo è quello delle cantine; questo è diviso in altrettanti articoli quanti sono le parti in cui si divide questo sotterraneo. Qualora vi hanno molti piani di cantine, il capitolo delle medesime si divide in tanti articoli quante cantine sono sovrapposte una all' altra; e l' articolo di ciascuna cantina è suddiviso in altrettanti paragrafi quante sono le parti separate ch' essa contiene.

Il secondo capitolo comprende gli oggetti che costituiscono il piano terreno, qualunque estensione esso abbia. Essendovi giardino e cortile, questo capitolo è diviso in articoli, e l' articolo in paragrafi quanti sono i locali da descriversi separatamente; quali sono le scuderie, e le rimesse de' cortili; e ne' giardini, i luoghi di piacere e quelli destinati pei frutti e per gli erbaggi.

Nel terzo capitolo si fa la descrizione del primo piano, ed il primo articolo è la scala che vi conduce; in seguito tutte le camere e locali separati posti al primo

piano formano altrettanti articoli; e coll'egual regola si procede alla descrizione degli altri piani.

Allorchè si ascende per due scale ad un piano, una di queste costituisce il primo articolo del capitolo in cui è descritto lo stesso piano; e l'altra scala forma la materia dell'ultimo articolo: dal che si comprende che si può ascendere per una scala, e dopo aver percorso l'intero piano, si può discendere dall'altra.

In ciascun appartamento s'incomincia a descrivere il numero delle finestre, se queste ricevono luce dalla strada dal cortile o dal giardino; s'indica il nome della contrada, se il cortile o giardino è annesso alla casa, od appartenga ad un vicino; per conseguenza, se trattasi di vedute legali o tollerate, o costituite in vigore di una servitù volontaria. Si descrive in seguito la forma e la dimensione di ciascuna finestra, i suoi balconi e le sue ringhiere di ferro, se vi esistono; le ferrature, il numero de' vetri e la loro qualità ed il modo come sono messi in opera; le verghe di ferro per le cortine, ed i ganci.

Indi si passa a descrivere gli usci; se ne comprova il numero, la dimensione e la forma di ciascuno: indi si deve indicare la qualità del legno; per esempio, se di quercia o di abete; se ciascun uscio è intiero, od abbia telajo di vetri, o sia di due pezzi; finalmente se vi sono attaccati de' chiavistelli, e de' ritieni di ferro o di qualsiasi metallo.

Si descrive in seguito il contorno di ciascuna camera, cioè i *lambris* siano per l'intera altezza, siano ad altezza di appoggio (1), gli ornamenti, i sopraporti, le dipinture, delle quali se ne indica il soggetto; i fregi, gli specchi, la loro situazione, la qualità, le dimensioni e la cornice, se dipinta o indorata ec.

Dopo di che si fa la descrizione di tutti gli oggetti che cadono sott'occhio, come le credenze ed armadj ingessati, tavole e tavolette, indicandone la materia di cui sono composti, la loro forma e dimensione. È poi essenziale che siano identificati i cammini, collo specificarne gli stipiti, l'architrave, il rivestimento; così pure il focolare, la piastra, e la sua dimensione; se i cammini

---

(1) In che consistano tali *lambris* in uso nella Francia noi l'indicammo alla pag. 192.

sono di marmo e di che specie, o pure di pietra o di mattoni: finalmente, tuttocciò che vi è annesso, come i ganci di ferro e gli altri ornamenti, ed attrezzi esterni ed interni de' cammini.

Viene in seguito la descrizione de' tramezzi e pavimenti di legno, se ve ne sono; s' indica quindi se questi sono composti di tavole a grossezza, o di fogliette, ed il numero de' riquadri che li compongono, se son formati di pezzi quadrati, o di qualunque altra figura: e di quale legname son costrutti: se ne descrivono i fregi e le cornici se ve ne sono, e se in vece vi ha il pavimento di marmo, di pietra o di mattoni, se ne indica la qualità e la forma, ed il modo come sono disposti.

Finalmente si descrive la contignazione co' travicelli se sono apparenti, o se sono coperti con una soffitta di tela; se v' ha cornice nel giro, e se sono dipinte. In una parola, non si omette alcuna cosa appartenente al proprietario, nè alcuna circostanza atta a comprovarne il valore attuale, e lo stato buono o cattivo in cui trovansi gli oggetti che si descrivono.

Passando alle cucine, si fa la descrizione delle credenze, dispense, lavatoi, fornelli, fornellini; indicandone la loro costruzione, la forma, il numero, la figura, e la misura de' loro scaldavivande. Non si devono omettere i frontoni de' cammini, le catene di ferro intorno al focolare, le mestole, i spiedi a vento, i forni, di cui se ne indica il diametro, la qualità della costruzione e la chiusura.

Nelle scuderie si fa nota di tuttociò che vi è compreso, come le rastrelliere, le mangiatoje ed altre minute cose, indicandone la dimensione, la qualità della materia di cui sono composte, e lo stato in cui si trovano.

Ne' granai, si descrive il numero dei cavalletti che compongono l' armatura del tetto, se questa sia coperta di tegole o di pietra lavagna; la forma delle finestre da cui han luce i granai, e la situazione delle medesime. Si fa pure delle menzioni delle grondaje che raccolgono la pioggia, e se le acque del tetto discendono a terra per mezzo dello stillicidio, o nei tubi interni di terra cotta, oppure nei canali esterni, e di qual maniera siano questi composti.

Ne' giardini, si descrive la loro situazione, le porte per cui si entra, e quelle per cui si esce dalla parte

della strada: si contano i piedi di alberi fruttiferi, tanto isolati che in forma di spalliera; i pergolati, le nicchie, le peschiere, gli zampilli d' acqua e i loro condotti. Si specifica la materia di ciascun oggetto, la dimensione, la forma, la costruzione, e lo stato in cui si trova. È d' uopo indicare altresì il numero de' sentieri, la lunghezza, la direzione, e se sieno o no coperti di sabbia.

Nei cortili poi si fa menzione se siano selciati ed in qual modo, se ivi esistano de' pilastri o de' cancelli, di cui se ne fa la descrizione, come pure delle piante che vi sono; e delle lastre di ferro di cui in alcuni luoghi è coperta la cresta de' recinti. Si descrivono le porte per cui si entra dalla parte della strada, la loro grandezza, il legname, i ferramenti e la forma. Nel passaggio dei portoni si fa menzione se siano coperti da soffitta, se sono visibili i travicelli, o rivestiti da volte finte, se all' intorno vi sia o nò la corcine.

Rispetto alle cantine, si deve indicarne la forma e la quantità degli archi che compongono le volte, descrivendone le porte, gli usci, gli spiragli e le varie divisioni che vi si trovano.

In generale si fa la descrizione di tutte le più piccole parti dell' edifizio, identificandone lo stato in cui sono; onde, se qualche cosa è soggetta a deteriorazioni, si possa facilmente conoscere se ciò avviene per vetustà o per fatto dell' inquilino, e per poter calcolarne il danno che ne deriva.

Egli è facile il conoscere, che per ottener tutti i vantaggi che possono sperarsi da una buona descrizione è necessario, che questa sia fatta con molta attenzione, vale a dire che niente debba esservi di mancante, fa mestieri perciò farla redigere da un architetto; non solamente perchè vi sono una infinità di dettagli che sfuggirebbero alla riflessione di chi non è dell' arte, ma ancora si appartiene all' architetto il conoscere lo stato de' diversi oggetti, che si enumerano in una descrizione.

Per lo più la descrizione dello stato de' luoghi è fatta a spese del proprietario, il quale ne dà copia all' inquilino; e questi prima di sottoscriverlo, lo verifica da se o col mezzo di un architetto o di qualunque altra persona di sua confidenza, eseguendo però tale operazione a sue spese. La descrizione di cui trattasi serve anche pei suc-

cessivi affitti; è giusto quindi che la relativa spesa sia a carico del locatore. Ma in occasione di ciascun affitto se ne fanno due copie, una pel proprietario, l'altra per l'inquilino, dai quali vengono ambedue sottoscritte: l'inquilino pertanto deve pagare la spesa occorsa per la sua copia, tanto per la verificazione, quanto per la carta bollata e copia. Ciò deve osservarsi, eccetto che si fosse convenuto il contrario nella scrittura dell' affitto.

Articolo II.

Delle riparazioni degli stabili goduti ad usufrutto.

Esamineremo in primo luogo la natura dell' usufrutto; ciò che formerà la materia del primo paragrafo. Nel secondo si dirà in che consistono le riparazioni degli stabili goduti ad usufrutto; nel terzo si farà l'enumerazione delle riparazioni straordinarie, e di quelle di manutenzione, spettanti all' usufruttuario.

§ I.

In che consiste l' usufrutto.

L' usufrutto, giusta la definizione che ce ne dà l'articolo 578 (503) (1) del Codice, *è il diritto di godere delle cose di cui un altro ha la proprietà, nel modo che lo stesso proprietario ne godrebbe, ma coll' obbligo di conservare la sostanza.*

L'usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell' uomo. *Ivi, art.* 579 (504). V' hanno de' casi in cui si acquista l' usufrutto di pieno diritto, senza costituirlo mediante una convenzione; come, per esempio, il padre e la madre hanno l' usufrutto de' beni de' loro figli, finchè essi sian giusti ai diciott' anni compiti, o sino all' emancipazione che potesse aver luogo prima di quest' età. *Ivi, art.* 384 *e* 385 (298, 299).

---

(1) È questa la definizione che ne dà il Codice Napoleone; le nostre leggi hanno aggiunto però che l' usufruttuario è nell' obbligo di conservare la sostanza tanto *nella materia*, *che nella forma.*

Parimenti l' usufrutto può costituirsi col mezzo di una vendita, di una permuta, e può acquistarsi per donazione tra vivi o per successione testamentaria, ed in generale mediante ogni atto con cui si può disporre de' suoi beni. Per conseguenza, chi ha la proprietà di una cosa, può cederne l' usufrutto, od anche può alienarne la proprietà, e riserbarne l' usufrutto. Dell' istesso modo l' usufrutto di un oggetto qualunque può essere la materia di una permuta, ciò ha luogo quante volte si dà l' usufrutto di una cosa per un altro usufrutto, e per una proprietà. Per donazione tra vivi si può cedere un usufrutto, o pure donarne la proprietà e riserbarsi l' usufrutto. Sovente un testatore lascia l' usufrutto di tutti o di parte de' suoi beni ad una persona, e la semplice proprietà a' suoi eredi, o ad altri. Spesso ne' contratti di matrimonio si stabiliscono gli usufrutti per donazione tra vivi, e spesso i sposi si donano scambievolmente l' usufrutto de' loro beni, onde farne godere a chi di essi sopravviva.

Non è della natura di quest' opera l' esporre i principj relativi all' usufrutto; questa materia esigerebbe un contratto a parte. Ne parleremo adunque tanto che sia necessario per far comprendere in che consistono le riparazioni che sono a carico di colui che ha il godimento di uno stabile come usufruttuario. Qualunque sia il titolo col quale è costituito l' usufrutto, incumbono all' usufruttuario le medesime obbligazioni; ed in tutti i casi, egli non può conseguirne il possesso, se non dopo un inventario de' mobili, ed una descrizione degl' immobili soggetti all' usufrutto. *Codice Napoleone*, *articolo* 600 (525). Egli presta cauzione di godere dell' usufrutto da buon padre di famiglia, se pure non ne è dispensato dal titolo stesso da cui deriva l' usufrutto; il padre però e la madre che hanno l' usufrutto legale dei beni de' loro figli, non sono obbligati a dar cauzione. *Ivi*, *articolo* 601 (526). L' usufruttuario non è tenuto se non alle riparazioni ordinarie di manutenzione: le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. *Ivi*, *articolo* 605 (530). Vedremo in seguito in che consistono queste diverse riparazioni. I pesi annuali come sono le imposizioni, i canoni ec. sono a carico dell' usufruttuario.

In qualunque modo sia stato costituito l' usufrutto, esso si estingue in tutti i casi per le medesime cause, come

viene stabilito dal codice *art.* 617 (542). In primo luogo, l' usufrutto si estingue colla morte naturale o civile dell' usufruttuario; 2. collo spirare del tempo per cui fu costituito, giacchè l' usufrutto può stabilirsi a vita, o a tempo; 3. colla consolidazione o sia riunione nella stessa persona delle due qualità di usufruttuario e di proprietario; 4. col non usarne pel corso di trent' anni, in modo che l' usufrutto resta prescritto; 5. col totale deperimento della cosa sulla quale fu costituito l' usufrutto: ma se l' usufrutto sia costituito soltanto sopra un edifizio, e questo venga distrutto da un incendio o da altro accidente, ovvero rovini per vetustà, l' usufruttuario non avrà diritto di godere nè l' area nè i materiali. Se poi l' usufrutto fu costituito sopra una possessione di cui l' edifizio non era che una parte, in tal caso l' usufruttuario godrà del suolo e de' materiali. *Ivi*, *art.* 617 e 624 (542 e 549).

Da quanto abbiamo detto è facile a ravvisare la differenza che passa tra il possesso di un immobile a titolo di affitto, e quello a titolo di usufrutto. Il contratto di locazione ha luogo soltanto per effetto di un accordo e di un prezzo convenuto, mentre l' usufrutto è stabilito dalla legge, o mediante convenzione, o a titolo gratuito. Il contratto di locazione produce solamente un' obbligazione personale di eseguire ciò che fu convenuto; ma l'usufrutto è un diritto reale sulla cosa che lo costituisce, in guisa che si può rivendicarlo dai terzi detentori. Il godimento dell' affittuario è circoscritto entro i limiti stabiliti dalle parti contraenti; mentre l'usufruttuario ha il diritto di godere di tutti i prodotti della cosa, nel modo che lo stesso proprietario ne godrebbe. I frutti vicino ad essere raccolti possono restar riservati pel proprietario senza far parte del contratto di locazione, al contrario spettano all'usufruttuario appena ultimato il contratto. Quando un affitto termina prima della raccolta si lascia al conduttore la facoltà di eseguirla, ed anche di consumarne i restoppi: non è lo stesso per l' usufrutto, appena che il tempo è spirato il proprietario divien padrone di tutt' i frutti, ancorchè siano maturi, purchè però non fossero stati raccolti. Da ciò si rileva che maggiori sono i diritti dell' usufruttuario di quelli che competono all' inquilino o all' affittuario di fondi rustici: in conseguenza sono anche maggiori le obbligazioni di quest' ultimo. Non è del nostro

istituto l'esaminare in quest'opera quali sieno i diritti e le obbligazioni spettanti all'usufruttuario, siccome abbiamo omesso ciò risguarda su questo punto il conduttore. Era però necessario di dimostrare che l'usufruttuario è tenuto a tutte le riparazioni di manutenzione, a differenza del conduttore a di cui carico sono soltanto le picciole riparazioni comprese nella classe delle locative, come abbiamo diffusamente spiegato. L'affittuario fa uso della cosa locata giusta i patti convenuti nel contratto di affitto, e colle riserve che la legge stabilisce; l'usufruttuario, all'opposto, ha la facoltà di godere delle cose, come se ne avesse la proprietà: egli ha soltanto l'obbligo di conservarne la sostanza. Infatti, se il proprietario non può col proprio fatto, o in qualunque siasi modo, nuocere ai diritti dell'usufruttuario, questi, dal canto suo, deve far uso dei diritti che gli spettano, in modo tale che nessun danno ne derivi al proprietario. *Ivi*, *articolo* 599 *e* 601. (524 e 526.) Per la qual cosa, se, durante l'usufrutto, un terzo commettesse qualche usurpazione sul fondo, o altrimenti attentasse alle ragioni del proprietario, l'usufruttuario è tenuto a denunziargli tali fatti, e mancando a ciò, egli è risponsabile di tutti i danni che potrebbero derivare al proprietario, come lo sarebbe per li deterioramenti del fondo da lui medesimo cagionati. *Ivi art.* 614 (539).

§ II.

A quali riparazioni sieno tenuti rispettivamente il proprietario e l'usufruttuario.

Tutte le riparazioni ordinarie, cioè quelle di manutenzione, sono a carico dell'usufruttuario, queste perciò chiamansi *riparazioni usufruttuarie*. Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, a meno che non sieno state cagionate dalla trascuragine delle riparazioni ordinarie spettanti all'usufruttuario nel qual caso resterà questi tenuto. Per esempio, è riparazione straordinaria quella dell'intero coperto di un tetto; ma se questa si è resa necessaria stante la mancanza di manutenzione per parte dell'usufruttuario, una tal riparazione rimane a carico di quest'ultimo. *Codice Napoleone*, *art.* 605 (530).

È quindi interesse delle parti contraenti di comprovare, mediante una descrizione, lo stato dell' immobile soggetto all' usufrutto. L' usufruttuario perchè non può conseguirne il possesso, se prima non sia fatta una tale operazione. *Ivi*, *articolo* 600 (525).

Se nel procedere alla descrizione di cui trattasi, si rileva la necessità di alcune riparazioni straordinarie, il proprietario è tenuto a farle: ma qualora a quest' epoca si trovasse che l' immobile abbisogna di riparazioni ordinarie, ossia di manutenzione, a carico di chi saranno le medesime? L' usufruttuario può dire, che egli è solo tenuto alla manutenzione di ciò che bisogna dopo il suo possesso: il proprietario all' incontro può difendersi, che essendosi ultimato il contratto, egli non è tenuto, che alle sole riparazioni rilevanti. Desgodets e Goupy riportano che l' usufruttuario, all' atto di prender possesso, poteva esigere che l' immobile fosse messo in buono stato; e che in conseguenza il proprietario era tenuto a fare le riparazioni di ogni specie, per la ragione che l' usufruttuario, dal canto suo, aveva l' obbligo di restituire la cosa in buono stato. Ma il Codice avendo disposto, che l' usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano all' atto di conseguirne il possesso, egli può esigere soltanto dal proprietario che sieno fatte le riparazioni straordinarie, per la ragione che in qualsiasi tempo il Codice le pone a carico di quest' ultimo. *Ivi*, *articolo citato*.

Ne segue da ciò, che l' usufruttuario non è tenuto a restituire l' immobile ben riparato, ma solamente nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto. Che ne avverrebbe dunque s' egli avesse ommesso di far descrivere gl' immobili soggetti all' usufrutto, prima di conseguirne il possesso? In questo caso militerebbe contro di lui presunzione, che non vi era alcuna riparazione da farsi a quell' epoca, e non potrebbe in seguito opporre, che l' immobile non era in buono stato; giacchè avendo contravvenuto alla legge che gli prescriveva di far eseguire la descrizione della cosa soggetta ad usufrutto prima di prenderne il possesso, non gli rimane alcun mezzo di prova.

L' usufruttuario che avesse fatto dei miglioramenti all' immobile, non può ripeterne una indennizzazione dal proprietario. Questi ne riprende il possesso nello stato in

cui trovasi al termine dell' usufrutto, anzi può esigere dall' usufruttuario, o da' suoi eredi, che l' immobile sia rimesso nello stato medesimo in cui era all' epoca ch' egli ne conseguì il possesso, abbenchè lo stabile non fosse stato soggetto ad alcuna deteriorazione durante il di lui godimento. Rispetto ai miglioramenti, si presume che l' usufruttuario gli abbia fatti per ottenere un maggior prodotto dall' immobile, per cui il proprietario non è tenuto a corrispondergli veruna indennizzazione (1).

L' usufruttuario, non che i suoi eredi, posson togliere almeno gli oggetti che costituiscono i miglioramenti? Abbiamo veduto come fu decisa una tale questione rispetto all' inquilino che ha fatto degli abbellimenti nella casa che aveva a pigione. Ad esempio dell' usufruttuario egli è tenuto a restituire la cosa nel medesimo stato in cui l' ha ricevuta: l' uno e l' altro adunque possono togliere ciò che non vi fu collocato per rimanervi perpetuamente; ed in generale ciò che non fa parte dell' immobile, e quegli oggetti che si possono levare senza distruggergli. Veggasi a questo proposito ciò che si è detto al § VIII dell' articolo precedente.

Una casa posseduta a titolo di usufrutto, viene sprofondata da un terremoto: sarà tenuto a ricostruirla il proprietario, o l' usufruttuario? Siccome i casi fortuiti non sono imputabili nè all' uno nè all' altro; così il Codice Napoleone, all' articolo 607 (532), ha deciso, che nè il proprietario nè l' usufruttuario sono tenuti a ricostruire l' edifizio distrutto per caso fortuito. Ha luogo la stessa decisione, allorchè l' accidente è cagionato dalla vetustà. Suppongasi che un edifizio sia stato conservato e riparato con la maggior cura possibile, per cui ebbe una durata più lunga di quella che si sarebbe creduto: malgrado però tutte le precauzioni usate dal proprietario e dall' usufruttuario, accade che l' edifizio non può resistere alla forza del tempo, i di cui effetti non devono imputarsi a colpa nè dell' uno nè dell' altro. Nulladimeno, se il pro-

(1) Il Codice Napoleone all' art. 599. non accorda alcuna indennità all' usufruttuario pei miglioramenti, che pretendesse aver fatti; ma il nostro codice all' art. 524 soggiunge: che i miglioramenti potranno compensarsi colle deteriorazioni fatte. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

prietario volesse ricostruire l'edifizio, l'usufruttuario non potrebbe opporsi: e qualora questi allegasse che il nudo suolo gli è più utile della casa, si dovrebbe combinare questo preteso vantaggio coll' interesse del proprietario che non volesse aspettare la fine dell' usufrutto per ricostruire l'edifizio; ed una tale controversia sarebbe decisa a norma delle circostanze.

Qualora il proprietario non volesse ricostruire lo stabile di cui trattasi, potrebbe ciò fare l'usufruttuario? Desgodets opina per l'affermativa, ed aggiunge che il proprietario, al termine dell' usufrutto, sarebbe debitore del prezzo dell' edifizio. Noi pure ammettiamo che l'usufruttuario ha la facoltà di ricostruirlo, ma non può ripetere il prezzo della costruzione, atteso che è disposto dal Codice, all' articolo 599 (524), che l'usufruttuario non può in fine dell' usufrutto ripetere alcuna indennizzazione per li miglioramenti che pretendesse d'aver fatti, ancorchè fosse aumentato il valore della cosa.

Riguardo al tempo in cui si posson esigere le riparazioni usufruttuarie, veggasi ciò che si è detto nell' articolo precedente, § VII intorno al tempo in cui devono farsi le riparazioni locative: è d'uopo quindi il distinguere quelle che sono necessarie per la conservazione dell' edifizio, e quelle che possono diferirsi al termine dell' usufrutto, senza ledere i diritti del proprietario. Le riparazioni della prima specie devono esser fatte ogniqualvolta se ne manifesti il bisogno. Così fu deciso con una sentenza del 15 gennajo 1583, in cui si aggiunge che l'usufruttuario è tenuto pei danni cagionati allo stabile dal di lui affittuario, salvo il suo regresso contro il medesimo. Qualora l'usufruttuario si rifiutasse a fare le riparazioni richieste dal proprietario, adducendo che non sono a carico, si procederebbe tosto alla nomina de' periti; ed essendo favorevole all' attore la relazione de' medesimi, questi, spirato un termine prefisso, avrebbe la facoltà di fare le riparazioni a spese del reo convenuto; e per esserne rimborsato produrrebbe le quietanze degli operai, onde ottenere dal tribunale un atto esecutorio. Un usufruttuario, non avendo i mezzi di riparare l'immobile da essa goduto, e che lasciò deteriorare, fu condannata con sentenza del 9 gennajo 1554 ad esser priva dell' usufrutto per tutto quel tempo in cui i prodotti ba-

stassero per risarcire il danno che la medesima aveva cagionato.

L' usufruttuario, dal canto suo, può esigere che sieno fatte le riparazioni straordinarie, allorchè la necessità lo richieda, e quando dovesse soffrire della perdita in causa del loro ritardo, o si avesse motivo di temere la rovina dello stabile prima che finisca l' usufrutto. Per esempio, v' hanno de' muri strapiombati in modo, che nessuno vuol prendere a pigione la casa soggetta ad usufrutto: una tale riparazione è quindi istantanea. Nè il proprietario potrebbe allegare che i muri possono durare ancor molto tempo nello stato in cui sono: se il difetto de' muri è un ostacolo per cui l' usufruttuario non può appigionare la casa, e se ciò è comprovato, il proprietario non può esimersi dal fare la riparazione di cui trattasi.

Qualora il proprietario fosse renitente a fare le riparazioni addomandate, l' usufruttuario, in vigor di sentenza pronunciata dietro la relazione de' periti, ha la facoltà di farle eseguire a spese dello stesso proprietario, spirato che sia il termine prefisso a quest' ultimo: e mediante la produzione delle quietanze degli operai, e di quelli che hanno somministrato i materiali, si ottiene dalla cancelleria del tribunale la spedizione di un atto esecutorio pel relativo pagamento.

L' usufruttuario poi è tenuto a soffrire l' incomodo che gli recano le riparazioni straordinarie, qualora le medesime sieno urgenti: insorgendo controversia su questo punto, si fa istanza che i periti procedano alla visita de' luoghi.

Se le riparazioni straordinarie continuano oltre i quaranta giorni, può l' usufruttuario pretendere un' indennizzazione pel non godimento della cosa soggetta ad usufrutto?

Alcuni giureconsulti opinano per l' affermativa, atteso che il termine de' quaranta giorni è stabilito dalla legge rispetto al conduttore che deve soffrire gl' incomodi che gli arrecano le riparazioni straordinarie; e che in conseguenza anche l' usufruttuario ha diritto ad un' indennità proporzionata al tempo ed alla parte della cosa soggetta all' usufrutto di cui ne rimane privo: non ritrovandosi ben fondato il parere, che l' usufruttuario a

differenza del conduttore dovesse esser turbato per più lungo tempo nel godimento dell' usufrutto.

Altri giureconsulti poi dicono che il godimento del conduttore è di tal natura, che non deve esserne di troppo privato, a differenza dell' usufruttuario che ha maggiori vantaggi, sicchè può ben anche soffrire per più lungo tempo l' incomodo che gli recano le riparazioni. Un proprietario non deve affittar la sua casa per un certo numero d' anni, se non dopo averla messa in uno stato da non aver bisogno di riparazioni straordinarie. Se quindi gli è accordata la facoltà di poterne fare entro il termine di quaranta giorni, ciò lo è a motivo d' indulgenza che si usa a di lui favore, e pei casi impreveduti. La cosa non è poi la stessa rispetto ad un immobile soggetto ad usufrutto, giacchè accade alcune volte che si debbano fare delle riparazioni straordinarie senza il consenso del proprietario, e soventi per uno spazio di tempo indeterminato. Quest' ultimo adunque a nulla è tenuto, se durante l' usufrutto occorra di dover fare delle riparazioni che continuano oltre i quaranta giorni. Aggiungono poi i secondi opinanti, che se il proprietario non impiegasse una sufficiente attività ne' lavori di riparazioni straordinarie, l' usufruttuario potrebbe nella via giudiziale far prefiggere un termine, spirato il quale avrebbe diritto di ripetere un' indennizzazione dal proprietario negligente.

§ III.

Enumerazione delle riparazioni straordinarie, e di quelle di manutenzione ossia usufruttuarie.

Non basta l' aver detto a carico di chi siano le riparazioni straordinarie, e quelle di manutenzione: ora fa d' uopo dimostrare in che consistono sì le une che le altre. Il Codice Napoleone, all' articolo 606 (533), ritiene come riparazioni straordinarie quelle delle muraglie maestre e delle volte, il rinnovamento delle travi e degl' intieri coperti dei tetti; il rinnovamento degli argini e delle mura di sostegno e di cinta egualmente per intiero. Tutte le altre riparazioni (aggiunge al citato articolo) sono ordinarie; queste si suddividono in piccole e grandi.

Le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del conduttore. Le altre poi, ossia le riparazioni straordinarie, sono a carico de' proprietarj, come si è veduto nel precedente articolo.

Allorchè un immobile è soggetto all' usufrutto, il proprietario è tenuto, verso l' usufruttuario, a tutte le riparazioni straordinarie; le altre di piccola e grande manutenzione sono a carico di quest' ultimo: ecco perchè nella pratica chiamansi riparazioni *usufruttuarie*.

Nullostante, allorchè l' usufruttuario dà in affitto l' immobile soggetto ad usufrutto, il conduttore è tenuto alle piccole riparazioni, e questi, dal canto suo, può costringere l' usufruttuario a fare le riparazioni straordinarie e quelle di grande manutenzione, salvo il regresso di quest' ultimo contro il proprietario per le medesime.

Per ben comprendere adunque la differenza che passa tra l' una e l' altra specie di riparazioni, e gli obblighi che rispettivamente incumbono al proprietario ed all' usufruttuario in causa delle medesime, non possiamo far a meno di qui riportare quanto hanno detto Desgodets ed il suo annotatore Goupy su tale materia. Gioverà quindi di entrare in qualche dettaglio, onde far conoscere con più particolarità a qual classe appartenga ciascuna specie di riparazione occorrente agl' immobili.

1. Per muri maestri s' intendono quelli di facciata, di spartimento; i muri che reggono le soffitte, siano essi di assoluta pertinenza, o comuni, s' inalzino dalle fondamenta, o poggiano sopra archi; e così pure nelle muraglie maestre si trovano compresi i stipiti di pietre di taglio, detti volgarmente, *gambe*, i tramezzi di legno o di mattoni, allorchè dalla parte inferiore dell' edifizio si innalzino sino al tetto: parimenti i muri che dividono gli appartamenti, e quelli a cui sono appoggiate le soffitta (1).

---

(1) Il codice Napoleone dice, *les gros murs*, i traduttori dicono, *muri maestri*, non diversamente si esprime il nostro codice tanto all' articolo 531, che all' articolo 585. Ma quali sono questi muri maestri? Sono quelli appunto che il nostro autore ha sopra definiti. Si è scritto da qualche nostro Architetto, che per muri maestri si debbano intendere quelli di facciata; ma una tale assertiva è puramente gratuita, contraria allo spirito della legge, ed alla esatta traduzione. I muri maestri sono quelli che formano una

2. La ricostruzione per intiero dei muri di cinta e di sostegno è a carico del proprietario, quindi se occorre di dover riparare qualche rottura, o ristabilire l' intonaco, a ciò è tenuto l' usufruttuario.

Avvi un muro di cinta di cinquanta tese in lunghezza; questo trovasi deteriorato in una parte che fa d' uopo ricostruire: sarà questa una riparazione straordinaria? Nasce il dubbio nel riflettere che qui non trattasi del muro intiero. Ma ciò che risolve la quistione si è, che la parte difettosa è da ricostruirsi per intiero. Tale è il vero senso della legge: in questo caso è lo stesso come se la medesima avesse detto, che in ogni parte di muro di cinta o di sostegno che fa d'uopo ricostruire per intiero, è a carico del proprietario.

---

parte essenziale della costruzione, e costituiscono diciam così la ossatura della costruzione istessa, in modo che se questi cedessero o si mancassero nella parte inferiore, l' intero muro ne risentirebbe le triste conseguenze; ed ecco perchè la legge conoscendo da una parte i vantaggi che riceve il proprietario della parte superiore di un muro, allorchè la parte inferiore è mantenuta in buono stato, e dall' altra, ritrovando essere ingiusto che il proprietario di quella porzione di muro, che vien sottoposta al prosieguo di un condomino vada egli solo caricato della manutenzione di ciò che giova non solo a lui, ma anche al proprietario superiore, ha stabilito secondo i principii di equità, che la riparazione andar debba a carico comune. Non così però delle intelajate siano di mattoni, di fabbrica, d' incannicciate, di legname costrutte in modo, che niun carico danno a' muri sottoposti, nè sono di alcun sostegno ai muri, o intelajate superiori; allora essendo queste di utile al solo proprietario ove esistano, nè la loro riparazione essendo di alcun vantaggio al vicino, è di giusto che solo ne soffra le spese di manutenzione e riparazione: ma se queste intelajate o tramezzi s' innalzino dalla parte interiore sino al tetto, e siano costrutte in modo da formare un sol tutto, e che le porzioni de' diversi piani si sostenghino a vicenda, in tal caso anche la riparazione ne dev' esser comune. L' altra definizione data da certi, che i *muri maestri sono quelli* cioè *costrutti con pedamento* non è anche completa, come può verificarsi ne' nostri stretti cortili, i di cui muri laterali vanno in prosieguo de' muri dell' androne; il muro in tal caso che perpendicolarmente ribassato dividerebbe l' androne dal cortile non ha pedamento, poggiando su di un arco, affidato a' muri laterali, ed intanto e per la sua grossezza, e per l' uso andar deve nella classe de' muri maestri; in breve perciò: *muro maestro può definirsi quello che indebolito nella parte inferiore per una causa qualunque, se ne possono risentire gli effetti per la intera altezza. Nota dell' arch. F. de Cesare.*

3. Nelle travi si comprendono i travicelli, ed i correnti posti a lato delle travi per una maggiore sicurezza; e quelli che sostengono le soffitta lungo i muri: i lavori accessorj per queste riparazioni, come la puntellatura e la catastatura, sono a carico del proprietario. Qualora però le travi, i travicelli ed i correnti si fossero deteriorati per aver di troppo sopraccaricate le soffitta; l' usufruttuario sarebbe tenuto a farne la riparazione; essendo ciò un effetto dell' imprudenza sua, o di persone da lui dipendenti.

Siccome il Codice fra le riparazioni straordinarie comprende quelle delle travi, e per conseguenza i travicelli ed i correnti, ne segue, che le soffitta appoggiate su questi legnami sono a carico dell' usufruttuario. Quindi egli ristabilisce perciò i travi marciti, le tavole che formano l' area della soffitta; il rivistimento di tela o di gesso, ed i pavimenti fatti di mattoni o di legno. Nullostante, se i guasti accaduti alle soffitta derivassero dal rilasciamento delle travi o muraglie, il proprietario sarebbe tenuto a ripristinare le medesime.

4. La manutenzione del coperto de' tetti è una riparazione usufruttuaria, eccetto il caso in cui faccia d' uopo ricostruirlo per intiero; per cui la ripristinazione delle tegole surrogate o messe solo in calce, la riparazione delle gronde e canali, si fanno a spese dell' usufruttuario.

Dovendosi poi riparare per intiero il coperto, è allora a carico del proprietario di rifarlo con tutti gli accessorj. È anche considerata come intera la rifazione, e per conseguenza a carico del proprietario, quando la maggior parte del tetto, sia di lavagne sia di tegole di argilla, fosse ridotta in uno stato inservibile per vetustà o per cattiva qualità.

Che ne sarà poi, allorchè il coperto ha bisogno soltanto di essere racconciato all' estremità? Quest' operazione consiste nel levare le tegole ed i legnami che le sostengono, rifarne l' armatura, ed indi riporvi le vecchie tegole.

Desgodets è di parere, che questa sia una riparazione usufruttuaria, giacchè non trattasi di ristabilire per intiero il coperto del tetto; e secondo lui, non è a ciò tenuto il proprietario, se non quando tutte le tegole o le lavagne sieno totalmente deteriorate.

L'opinione di Goupy ci sembra megl' [illegible]. egli dice, che se in racconciamento si estende soltanto ad una parte del coperto, questa riparazione è a carico dell'usufruttuario; ma qualora si debba racconciare per intiero, o la più grande parte del coperto, a ciò è tenuto il proprietario. Se si volesse sostenere il contrario, non mai si verificherebbe il caso, che il proprietario rifarebbe il tetto, essendo quasi impossibile, che nella sua ricostruzione non possa avvalersi di una porzione delle antiche tegole o' lavagne, per quanto completa esser ne potesse la riparazione.

5. Le travi che reggono il comignolo, le doccie di gronda, le gronde, i canali di ferro, i tubi che discendono al basso, i bacini di piombo, o di qualunque altra materia; tutti questi oggetti sono a carico dell'usufruttuario. Goupy osserva che il pavimento di una terrazza che serve anche di covertura avendo bisogno in parte di riparazione, sarà a carico dell'usufruttuario, ma dovendosi poi per intero ricostruire, dovrà ciò eseguirsi dal proprietario non altrimenti che le coverture. Finalmente conviene osservare, che se un tetto è composto di più colmi, ed uno di questi avesse bisogno di ricostruirsi per intero, la spesa sarà a carico del proprietario.

6. Il rinnovamento delle travi e dei legnami formano il sostegno della copertura, ma non ne costituiscono una parte integrante, non può perciò applicarvisi il medesimo principio, cioè a dire che qualora trattasi di doverlo ristabilire per intiero, sia tenuto il proprietario, essendo le riparazioni parziali a carico dell'usufruttuario.

Pare che Desgodets e Goupy abbiano riguardato il legname di armatura di una covertura qualunque come i travi, cioè come gli altri legnami impiegati nell'edificio per sostegno di ciò che dev'essere riparato dall'usufruttuario; da ciò dunque bisogna conchiudere, che tutto debba dal proprietario ripararsi. Egli è vero che Desgodets eccettua i travicelli (*ginelle*) ed il legname degli abbaini, la di cui riparazione la carica all'usufruttuario: ma Goupy la pensa diversamente, non conoscendo la ragione di una tale distinzione. Secondo lui tutto il legname che costituisce l'armaggio di una covertura, comprese le *ginelle*, ed il legname degli abbaini è necessario pel sostegno della covertura istessa, e perciò conchiude,

che fra le significanti riparazioni si deve considerare il legname della covertura nella sua totalità, se però venga questo a perire per mancanza di manutenzione, l'usufruttuario ne sarà risponsabile.

Similmente se il legname di cui si tratta fosse vizioso in modo da obbligare l'usufruttuario a continuamente riparare la covertura, è nell' obbligo il proprietario di rimediarvi. Per esempio se le ginelle di un tetto per esser messe a troppo distanza fra loro facessero continuamente cedere la covertura, si potrà benissimo obbligare il proprietario ad avvicinare regolarmente le ginelle, e riparare a' danni che dalla costruzione difettosa son derivati. Il proprietario potrà esimersi da tal obbligo, assumendo a suo carico la manutenzione della covertura.

7. Sono pure riparazioni straordinarie quelle delle volte, per quanto piccola fosse la parte da doversi rifare, eccetto che per colpa dell' usufruttuario avessero sofferto del danno. Ciò accade quando sieno sopraccaricate, o che risentono violenti scosse, per l'esercizio di alcune professioni, quale sarebbe quella del ferrajo o del maniscalco; oppure, quando per incuria dell' usufruttuario vi penetrasse dell'acqua dalla parte del pavimento non ben conservato.

8. In generale, ogniqualvolta il proprietario faccia di quelle opere che sono a di lui carico, è tenuto a tutti gli accessorj le di cui riparazioni spetterebbero all' usufruttuario, se si trattasse di semplice manutenzione. Quindi, allorchè il proprietario ricostruisce una muraglia maestra, deve rifare a sue spese gli architravi, le canne e gli stipiti de' cammini che ivi si trovano appoggiati; così pure pel rinnovamento delle soffitta e degli intieri coperti dei tetti. Qualora però gli oggetti accessorj delle opere straordinarie fatte dal proprietario fossero in cattivo stato, questi non è tenuto a ripristinarli. Se nel collocare una nuova trave, si trovassero marciti i travicelli che appoggiano sulla medesima, il rinnovamento delle soffitta non sarebbe a carico del proprietario, per la ragione che l'usufruttuario era nella necessità di stabilire la soffitta di cui trattasi.

9. È di consuetudine che il proprietario ha la manutenzione de' pozzi e delle latrine, giacchè questa sorta di costruzioni consistono veramente in muraglie maestre;

giacchè queste, come sopra dicemmo, siano fuori terra, siano dentro terra vanno nella classe delle grandi riparazioni; ma lo spurgo de' pozzi e il votamento delle latrine sono a carico dell' usufruttuario. Se però un fosso immondo o una latrina avesse avuto bisogno di essere spurgata nell' atto che l' usufruttuario entrò in possesso, dovrà tale operazione restare a suo carico, senza poter pretendere, che ciò si esegua a spese del proprietario, giacchè l' usufrutto s' intende percepirsi su di un immobile nel modo istesso che si è ricevuto: potrà perciò restituirsi egualmente, senza che il proprietario avesse dritto a pretendere dall'usufruttuario un tal' espurgo.

10. Essendovi in un fondo degli stagni e delle acque correnti, il proprietario è tenuto a riparare gli argini, i canali, i bacini, i serbatoi, le imposte delle catterrate per lo scarico delle acque, e le grate che ritengono il pesce, allorchè trattasi di rinnovar questi oggetti per intiero, e che il loro deterioramento non sia avvenuto per colpa dell' usufruttuario. Ma allorchè si tratta di riparare in qualche parte gli argini, le dighe, a pulire fossi o rivoli, ciò dev' essere a carico dell' usufruttuario. Goupy pretenderebbe che queste riparazioni parziali fossero anche a carico del proprietario, come le riparazioni parziali dei muri maestri, delle volte, e de' travi; ma il codice nell' art. 606 (531) ha fatta legge l' opinione di Desgodets, e non considera le dighe, ed i muri di rivestimento come soggetti a grandi riparazioni, se non quando debbano per intero rifarsi.

11. I mulini ad acqua, costruiti sopra il terreno, o sopra palizzate, sono soggetti a riparazioni straordinarie. Rispetto agli annessi edifizj, si avrà per norma quanto abbiamo detto di sopra, allorchè abbiamo fatta distinzione delle riparazioni straordinarie da quelle di semplice manutenzione. Del resto, è a carico dell' usufruttuario tuttociò che particolarmente concerne un mulino: esso è tenuto ad ispurgare i canali ed i ruscelli che vi conducono l' acqua; così pure a riparare l' albero, le palmule delle ruote, le casse, le ruote, i cardini, le macine, la tramoggia; ed in generale tutti gli utensili, e gli ordigni che movono o fan girare il macchinismo di un mulino. Una gran parte di questi articoli sono soggetti alle riparazioni locative; in conseguenza l' usufruttuario che dà in affitto

tra mulino di cui ha il godimento, può esigere dall' affittuario la manutenzione di questi diversi oggetti, ritenuto però ch' egli n' è risponsabile verso il proprietario.

12. Rispetto ai mulini ad acqua costruiti sopra i battelli, il proprietario è tenuto soltanto alle straordinarie riparazioni del battello, e dell' edifizio di legno che contiene il mulino. Per determinare quali siano gli oggetti di grande riparazione, bisogna distinguere in simili costruzioni, ciocchè rappresentano i muri maestri ed i travi; così i tavolati, i pezzi di legno su de' quali sono attaccati debbono considerarsi come veri muri maestri, e quindi la riparazione n' è a carico del proprietario, sempreechè il deterioramento proceda dalla vetustà o da caso fortuito; altrimenti, se ciò avviene per colpa dell' usufruttuario, questi è in obbligo di farne la necessaria riparazione; per esempio, se dall' urto di altri battelli, o per lo sforzo delle funi e degli uncini de' marinai, fossero spezzate delle tavole di legno. Egli è pure tenuto, in causa di semplice manutenzione, a far calafatare ed incatramare i battelli. È pure a di lui carico la manutenzione del coperto, eccetto che si trattasse di doverlo rinnovare per intiero, nel qual caso, il proprietario sarebbe tenuto a questa riparazione straordinaria.

13. Lo stesso ha luogo rispetto ai mulini a vento; il solo corpo del mulino è a carico del proprietario; cioè si ritengono per riparazioni straordinarie quelle delle quattro facciate di legno colle sue tavole in giro; l' intelajatura del coperto, il grosso cardine, ossia fermaglio, coi suoi accessorj, la bugna della vela, l' assito e il suo sostegno, finalmente la freccia e la coda che serve a voltare il mulino a quella parte in cui spira il vento. Per ciò che riguarda la covertura, la sua riparazione vien considerata nello stesso modo che i coperti degli altri edificj. Nel rimanente l' usufruttuario è tenuto alla manutenzione di tutti gli utensili, e degli ordigni che pongono in movimento il macchinismo del mulino.

14. I torchi pel vino e pel sidro sono a carico dell' usufruttuario; e qualora la necessità lo richieda, egli deve rinnovare il mozzo della madrevite, i cavalletti, le cosce, gli alberi, le viti, i travicelli, i canaletti, i mulinelli, ed in generale tutti gli utensili ed ordigni accessorj. Per le fabbriche che contengono tali macchine,

vanno considerate come tutte le altre in quanto alle riparazioni.

15. L' usufruttuario è pero tenuto ad ogni specie di riparazione per la manutenzione de' fossi e delle siepi che servono di cinta alle possessioni, alle vigne, ai boschi ed agli altri fondi soggetti all' usufrutto.

Articolo III.

Delle riparazioni degli stabili goduti a titolo di vitalizio, o di affitto perpetuo, od a titolo d' enfiteusi.

Ciò che diremo intorno a queste tre specie di contratto, formerà la materia di tre paragrafi, nei quali ci limiteremo a far alcune riflessioni sulla natura di ciascuno di questi contratti, onde far comprendere a quali riparazioni sieno rispettivamente tenuti il locatore e l' affittuario.

§ I.

Del vitalizio.

Il contratto di vitalizio è un atto col quale un proprietario conferisce il godimento del di lui fondo in tutto il tempo che vive l' affittuario, mediante un prezzo convenuto per ciascun anno. Questa sorta di affitto potrebbe equipararsi alla vendita vitalizia, cioè all' alienazione del godimento di uno stabile durante la vita del compratore, se non che avvi una differenza nella natura del prezzo; mentre per l' affitto si paga un canone in ciascun anno, e per la vendita di uno stabile col patto di recupera alla morte del compratore, si determina una somma pagabile all' atto del contratto, od in alcuni termini convenuti.

È facile a comprendersi che colui il quale possiede a titolo di affitto vitalizio, è come un usufruttuario che ha il godimento di un fondo di cui un altro ha la proprietà, e nel modo che lo stesso proprietario ne godrebbe, ma coll' obbligo di farne uso da buon padre di famiglia, e di conservarlo.

Siccome poi è incerta la durata di un affitto vitali-

zio, o della vendita vitalizia di uno stabile, e stante la certezza che il proprietario o i di lui eredi rientrano nel possesso alienato; così queste due sorta di contratti non si possono considerare nè come un semplice affitto, nè come una semplice vendita: uno consiste in un affitto di usufrutto, e l'altro è una vendita dell'usufrutto. Ecco il motivo per cui in ambedue i casi, colui che ha il godimento di un fondo coll'obbligo di conservarlo, assume tutte le obbligazioni dell'usufruttuario: è tenuto perciò a tutte le riparazioni di manutenzione, cioè a quelle che chiamansi *usufruttuarie*; mentre, se si tratta di un affitto vitalizio, quelle alcune volte sono denominate riparazioni *vitalizie*. Per la medesima ragione, colui al quale è rimasta la nuda proprietà, assume tutte le obbligazioni cui è tenuto un proprietario verso l'usufruttuario, ed in conseguenza è obbligato a fare le riparazioni straordinarie.

Ciò che si è detto dell'affitto vitalizio, è applicabile agli altri contratti della stessa natura, purchè le parti nulla abbiano stipulato in contrario. Di fatti queste sono convenzioni stabilite dal dritto delle genti, le quali sono suscettibili di tutte quelle clausole che piace alle parti d'inserire, purchè queste non siano contrarie nè alle leggi nè ai buoni costumi.

Quindi si può convenire che l'usufruttuario debba esser tenuto alle riparazioni di piccola manutenzione, ed anche che siano a di lui carico le riparazioni d'ogni specie, comprese le straordinarie. L'affittuario vitalizio pertanto, o colui che acquista il godimento di uno stabile durante la sua vita, è considerato come un usufruttuario, semprecchè non esistono convenzioni in contrario.

Abbiamo veduto in un'opera pubblicata di recente, che colui che acquista la proprietà di una cosa per tutto il tempo di sua vita, non è, al pari dell'affittuario vitalizio, tenuto alle riparazioni che spetterebbero all'usufruttuario; anzi, dicesi, ogni sorta di riparazioni, comprese le straordinarie, rimane a di lui carico.

Noi non possiamo adottare una tale opinione; perchè tanto colui che pel godimento di un fondo durante la sua vita corrisponde al proprietario un prezzo determinato, quanto quegli che per lo stesso oggetto paga un annuo canone, è tenuto alla conservazione del fondo, onde alla di lui morte si trovi nello stato medesimo in cui lo ha

ricevuto. Egli non può nè distruggere, nè mutare la forma della cosa di cui ha il godimento, nemmeno può alienarla: dunque non ha della medesima l'assoluta proprietà. Ne segue da ciò, che non è tenuto alle straordinarie riparazioni: queste sono essenzialmente a carico di colui in favor del quale dev' essere conservato il fondo, eccetto che il contrario si fosse convenuto nell' atto con cui fu stabilito l'usufrutto.

§ II.

Dell' affitto perpetuo.

L'affitto perpetuo è un contratto in vigor del quale si cede il godimento di un fondo in perpetuo, mediante una rendita annuale che si corrisponde al proprietario del fondo, per cui questa assume la denominazione di rendita fondiaria.

Risulta ad evidenza da tale definizione, che l'assoluta proprietà del fondo viene trasferita a colui che ne ha il godimento a titolo di affitto perpetuo. Non vi ha pertanto alcuna differenza tra l'affitto perpetuo e il contratto di vendita, quanto sia ai diritti che l'una o l'altra alienazione attribuisce a colui che entra in possesso del fondo. Esso può venderlo nella via assoluta, purchè la rendita annuale sia riserbata a favore di colui dal quale ebbe il fondo a titolo di affitto perpetuo.

È bensì vero che colui il quale è tenuto a corrispondere una rendita pel prezzo dell' immobile acquistato, ha l'obbligo di mantener questo fondo in tale stato, che offra una sufficiente cauzione pel pagamento dell' annua rendita; ma questa obbligazione non toglie il diritto di proprietà incommutabile: essa non è che una sicurezza pel pagamento della rendita, che vien rappresentata dal prezzo convenuto; una tale obbligazione è simile a quella di un compratore, il quale è tenuto a ben conservare l'oggetto acquistato fino a che non ne ha interamente corrisposto il prezzo. Una grande differenza avvi perciò tra gli obblighi dell' usufruttuario e quelli di colui che ha il godimento di un fondo a titolo di affitto perpetuo: il primo non può distruggere la cosa, nè mutarne la forma, atteso che è tenuto a restituirla nello stato medesimo

in cui l'ha ricevuta; rispetto all'affittuario perpetuo, basta ch'egli conservi il fondo in uno stato che possa rispondere pel pagamento dell'annua rendita; del resto, egli ne può mutar la forma come più gli piace, purchè conservi al medesimo un valore sufficiente.

In vista di questi riflessi è facile a comprendersi, che l'affittuario perpetuo è ben diverso dal semplice usufruttuario: il primo ha la proprietà della cosa soggetta ad una rendita fondiaria, ed in conseguenza è tenuto a tutte le riparazioni, anche straordinarie.

Se quindi una muraglia maestra venisse a cadere o si spezzasse una trave, queste straordinarie riparazioni sarebbero a carico dell'affittuario perpetuo; e il di lui locatore lo potrebbe a ciò costringere nel caso soltanto che la ripristinazione di tali oggetti fosse necessaria per la cauzione della rendita annuale ad esso dovuta. Questa rendita dev'esser considerata come l'interesse del prezzo di una vendita; in guisa che, se il capitale che costituirebbe la rendita fondiaria fosse rimborsato dall'affittuario perpetuo, questi potrebbe liberamente disporre dell'immobile.

Ciò che prova che la rendita costituita per un affitto perpetuo viene riguardata come l'interesse del prezzo di vendita, si è che può redimersi la medesima. Questa sorta di rendite, sino al principio del secolo XV non erano redimibili; esse si consideravano come porzione della proprietà che il locatore si era riserbata; e a cui non poteva esser costretto di rinunziare, giusta la massima: *Nemo rem suam vendere cogitur.* Ma, per diversi riflessi, venne permesso il riscatto delle rendite fondiarie, allorchè queste si stabilivano sopra le case situate nella città o loro sobborghi; purchè le medesime non costituissero il primo censo o la prima rendita a carico dell'immobile. Questa riserva concerneva i diritti feudali; sicchè abolito al presente l'antico sistema feudale, non vi è più alcun motivo di dover adottare una tale restrizione: anzi, rispetto al riscatto delle rendite stabilite sulle case situate nelle città e sobborghi, l'odierna legislazione ha disposto, che si possono redimere le rendite costituite sopra ogni sorta d'immobili, qualunque sia il luogo ove sono messi. Ora dunque non più si riguarda questa rendita fondiaria come una specie particolare di beni

immutabile per sua natura, ma vien considerata come l'interesse di un prezzo, che l'immobile si suppone venduto. A questo proposito il Codice Napoleone, all'articolo 530 (453) ha sanzionato, che qualunque rendita perpetua stabilita su di un immobile venduto, o come condizione della cessione di beni immobili fatta a titolo oneroso o gratuito, è essenzialmente redimibile.

È nondimeno permesso al creditore di stabilire le clausole e le condizioni del riscatto: per esempio, si può convenire che debba aver luogo questo riscatto nel caso soltanto che si adempia la condizione imposta a colui che entra in possesso del fondo. Si può per esempio convenire, che il valor capitale debba restituirsi in una sol volta, o facendosi in più rate, le loro somme non possono alterarsi, e finalmente si può stabilire l'intervallo che deve passare fra un pagamento e l'altro. *Art. citato*.

È parimenti permesso al medesimo di stipulare che la rendita non gli possa essere rimborsata, se non dopo un certo tempo, il quale non potrà mai eccedere trent'anni. Ogni stipulazione contraria è nulla. *Ivi*, *articolo citato*.

Allorchè non si è fatta alcuna convenzione circa al tempo del riscatto, questo può farsi ogniqualvolta piace al debitore della rendita perpetua, il quale però non può esser costretto a redimersi.

Si è detto abbastanza intorno all'affitto perpetuo, per dimostrare che questo, rispetto alla proprietà che trasferisce, è positivamente una vendita, ed in conseguenza il debitore della rendita perpetua ha il pieno godimento dell'immobile. Egli è quindi tenuto a tutte le riparazioni, anche straordinarie.

§ III.

Della enfiteusi.

L'affitto enfiteutico, od enfiteusi (1), è un contratto

(1) Il Codice Napoleone niente parla perfettamente della enfiteusi, le nostre leggi civili all'incontro dall'art. 1678. al 1703. stabiliscono quanto riguarda un tal contratto, e che noi citeremo ove conviensi. *Nota dell' Arch. F. de Cesare.*

in vigore del quale il padrone di un immobile ne cede ad un altro l' utile dominio, o in perpetuo, o per alcuni anni (1), colla condizione che quest' ultimo, che chiamasi enfiteuta, faccia dei miglioramenti all' immobile, e paghi annualmente un canone in ricognizione del diretto dominio che lo stesso proprietario se ne riserba.

Dopo l' abolizione del sistema feudale, non possono più oltre aver luogo gli affitti enfiteutici, sebbene anche prima ciò di rado accadeva in Francia: mentre si trasferiva bensì il possesso di un fondo mediante la percezione di una rendita fondiaria, e colla riserva di un annuo censo in ricognizione del diretto dominio, ma questi atti non avevano positivamente la natura di affitto enfiteutico.

Del resto, questa denominazione si è conservata nella pratica, per indicare gli affitti che si fanno per molti anni, colla condizione di migliorare imposta all' affittuario, perchè il vocabolo enfiteusi, che deriva del greco ἐμποιηματα, che significa *miglioramenti* (2). I principj concernenti l' enfiteusi sono tratti dal diritto romano; e nel Codice di Giustiniano un titolo intiero è consacrato alla materia *de jure emphyteutico*.

Questa specie di contratti deriva dal diritto delle genti; e perciò sono validi fra di noi, e sono suscettibili di tutte quelle clausole che piace alle parti d' inserirvi, purchè nulla sia stipulato in contrario alle leggi ed ai buoni costumi.

L' enfiteusi differisce dall' affitto, per la ragione che quella è fatta per molti anni e colla condizione di fare de' miglioramenti all' immobile, mentre il semplice affittuario è tenuto soltanto alle piccole riparazioni.

È altresì differente dall' affitto vitalizio, perchè questo dura fino alla morte del conduttore, mentre l' enfiteusi è limitata ad un tempo determinato. Più: l' affit-

(1) L' enfiteusi temporanea o sia a tempo definito non potrà presso di noi esser mai minore di dieci anni, art. 1681.

(2) Il nostro Codice civile all' art. 1678 considera su questo contratto l' obbligo di migliorarsi il fondo dall' enfiteuta. Può anzi questi mutare la superficie del fondo, purchè però le sue innovazioni non tentano a deteriorarlo. Art. 1686. Se poi l' enfiteuta invece di migliorare il fondo lo abbia o per suo fatto, o per sua negligenza notabilmente deteriorato, il padrone diretto oltre alle rifazioni de' danni avrà dritto a domandarne la devoluzione.

tuario vitalizio è tenuto soltanto a conservare l' immobile nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, a differenza dell' enfiteuta che ha l' obbligo di migliorarlo.

Finalmente, l' enfiteusi differisce dall' affitto perpetuo, in quanto che con quest' ultimo viene per sempre trasferita la proprietà, e l' enfiteuta non l' ha che per un tempo determinato. L' affittuario perpetuo può redimere l' annua rendita, e l' enfiteuta non ha una tale facoltà, atteso che il godimento non è perpetuo.

In un contratto d' enfiteusi è d' uopo esaminarne le clausole, giacchè possono essere tali che le parti abbiano convenute. Allorchè nulla in contrario si sia stipulato, si presume che l' enfiteuta è tenuto a pagare l' annuo canone, quand' anche per un impreveduto avvenimento fossero periti tutti i prodotti (1).

L' enfiteuta è tenuto altresì a fare i miglioramenti a cui si è obbligato, ed a conservare in buono stato tanto le cose da esso fatte, quanto quelle che ha ricevute all' atto del possesso.

Oltre di che, se le costruzioni da esso esiguite fossero di maggior valore di quelle ch' era obbligato a fare, deve conservarle, senza poterne chiedere un compenso. La ragione si è, che migliorando l' immobile adempie essenzialmente agli obblighi di un tal contratto, e facendo più di quello ch' è tenuto deve conoscere di eseguirlo sul fondo altrui.

Se l' enfiteuta non fosse tenuto, atteso la natura del contratto, a fare de' miglioramenti, si potrebbe considerare un usufruttuario per un tempo determinato; in conseguenza non solamente riceve l' immobile nello stato in cui si trova, ma è obbligato a coltivare i terreni, a riparare gli edifizj; e quest' obbligo comprende anche quello

(1) L' enfiteuta non può pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità o perdita di frutti, *art.* 1687. Se poi il fondo enfiteutico perisce interamente per caso fortuito, l' enfiteuta è liberato dal peso dell' annua prestazione. Se non è distrutto che in parte non può l' enfiteuta pretendere alcuna diminuzione di canone, purchè la parte che resta dia rendita sufficiente onde pagarlo interamente. In questo caso però quando fosse perita una considerevole porzione del fondo sarà in libertà dell' enfiteuta di rinunziare al suo dritto, retrocedendo il fondo al padrone diretto, *art.* 1688. *Nota dell' arch. sad.*

di fare ogni specie di riparazione, tanto straordinaria che di manutenzione.

Del rimanente, non può esservi controversia su questo punto, stantecchè nei contratti di affitti fatti per molti anni vi è sempre espressa l'intenzione che ha determinato a prolungarne la durata, come pure i pesi addossati all' affittuario. Vi sono perciò indicate le riparazioni che spettano a ciascuna delle parti contraenti. Se il contratto di un affitto fatto per molti anni nulla contenesse che indicasse in che consistono le riparazioni spettanti all' affittuario, si esaminerebbe se questi si fosse obbligato a fare de' miglioramenti. Nel caso affermativo, è cosa evidente che trattasi di un' enfiteusi, per cui ogni specie di riparazione rimarrebbe a carico dell' affittuario in compenso del vantaggio che ne ritrae dal godimento dell' immobile. Per conseguenza l' enfiteuta niente avrà dritto di reclamare dal padrone diretto, il quale potrà al contrario esigere tutte le migliorie ritrovate nell' immobile (1).

Qualora, in un contratto della stessa natura, non fosse tenuto ad alcun miglioramento, e che non vi sià alcuna clausola intorno alle riparazioni ad esso spettanti, si dovrà conchiudere che trattasi in questo caso di un usufrutto; giacchè, giusta l' articolo 580 (505) del Codice Napoleone, l' usufrutto può costituirsi o semplicemente,

(1) L' opposto perfettamente di quanto opinava il nostro Autore è prescritto nell' art. 1703 del codice civile per lo nostro regno: ivi vien prescritto che » in ogni caso di devoluzione l' enfiteuta ha dritto di pretendere il compenso per le migliorazioni di qualunque natura, che forse esistessero nel fondo devoluto (e soggiunge): Che nel valutare tali migliorie si attenderà il meno tra lo speso, ed il migliorato: e ciò quante volte la devoluzione sia accaduta per colpa dell' enfiteuta. Se poi la devoluzione avvenga per esser finita la durata prefissa all' enfiteusi, l' enfiteuta percepirà il valore delle migliorie fatte, secondo l' aumento che vi sarà al tempo che dee restituire il fondo enfiteutico: ed in questo caso è in libertà del padrone diretto di pagare il prezzo in danaro contante, o pure d' invertirne la somma dovuta in annua rendita reluibile al cinque per cento; salva sempre la osservanza de' patti in contrario ».

L' enfiteuta può vendere il dominio utile, e cedere ad altri il suo dritto col consenso del padrone diretto, *art.* 1691. In occasione però di alienazione delle migliorie, il padrone diretto non potrà esigere veruna somma a titolo di *laudemio*, se non quando siasi espressamente convenuto: ma non potrà pattuirsi più della cinquantesima parte del prezzo, *art.* 1697. *Nota dell' arch.* F. *de Cesare*

o per un tempo determinato, o sotto condizione. L'affittuario pertanto, nell' ipotesi, assume tutte le obbligazioni dell' usufruttuario: sono quindi a suo carico le riparazioni di manutenzione; e il proprietario, dal canto suo, non è tenuto se non alle riparazioni straordinarie (1).

---

(1) Nell'articolo 1688 del Codice civile vien prescritto, come sopra dicemmo, che *se una porzione del fondo perisse*, e per conseguenza avesse bisogno di straordinaria riparazione, *sarà in libertà dell' enfiteuta di rinunziare al suo diritto, retrocedendo il fondo al padrone diretto;* non gli dà però il dritto di pretendere la riparazione da questi per quanto straordinaria essa si fosse: è chiaro perciò secondo lo spirito delle nostre leggi, che le riparazioni, a qualunque classe esse potessero appartenere, sono sempre a carico dell'enfiteuta.

Per rendere maggiormente completo un tal trattato non sarà superfluo l' esporre brevemente quanto altro di particolare le nostri leggi prescrivono in ordine alla enfiteusi.

L' enfiteuta ha dritto di vendere il suo utile dominio e cedere ad altri il suo dritto, col consenso però del padrone diretto, *art.* 1691. Il padrone diretto poi potrà in tal caso esser sempre preferito, sottomettendosi all' adempimento delle condizioni stabilite col terzo: se però si conoscesse, che nell' apprezzo delle migliorie vi sia intervenuta frode o simulazione, il prezzo sarà fissato a giudizio de' periti, *art.* 1696. La preferenza accordata al padrone diretto in tal caso avrà anche luogo se si voglia cedere in pagamento o succensuare il dominio utile, *art.* 1698. Fuori di queste specie di alienazioni il padrone diretto non può pretendere di esser preferito, *art.* 1699. Se il padrone del dominio diretto poi vorrà alienarlo, dovrà interpellarne l' enfiteuta, il quale avrà diritto alla prelazione, ed a tutto ciò che dicemmo potere il padron diretto sperimentare verso l'enfiteuta in simili casi. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

PARTE TERZA

DELLA PROCEDURA PER LA VISITA DE' LUOGHI.

Nelle controversie che insorgono relativamente alle servitù ed alle riparazioni degl' immobili, egli è quasi sempre indispensabile che nel luogo litigioso acceder debba il giudice o i periti per la riconoscenza de' fatti. Si rende necessario perciò, e fa parte essenziale delle leggi su gli edifizii l' indicare le procedure e le formole da eseguirsi nelle operazioni tutte concernenti le visite de' luoghi. Ciò è quanto sarem noi per ispiegare nel corso di questa parte, nella quale cercheremo di porre sott' occhio quanto prescrive su di un tal punto il Codice di procedura ne' giudizii civili: e per facilitare maggiormente la intelligenza del disposto di questa legge in tale materia, presenteremo un formolario di tutti gli atti che si richiedono, onde procedere con quella regolarità, che in questa specie di operazione si rende indispensabile.

Questa parte sarà divisa in tre capitoli. Il primo tratterà delle visite de' giudici di circondario. Il secondo si verserà su ciò che ha luogo, allorchè un giudice delegato dal tribunale si trasferisce nel luogo della controversia. Il terzo sarà poi consacrato alla esposizione di quanto riguarda i rapporti de' periti.

CAPITOLO I.

Delle visite e delle riconoscenze locali de' giudici di circondario.

È una parte delle attribuzioni de' giudici di circondario il decidere le controversie relative alle azioni inten-

tate per danni cagionati a' campi, a' frutti, a' raccolti; per rimozioni di termini, per usurpazioni di terre, di alberi, di siepi, di fossi ed altri simili recinti, non che per attentati sul corso delle acque: in una parola la competenza di tali giudici si estende nelle azioni tutte che al possessorio hanno attinenza e che fossero state eseguite entro l'anno antecedente alla istanza. *Codice di procedura civile*, *art.* 3 (103).

Innanzi al giudicato medesimo van trattate le controversie, che riguardano le riparazioni locative, le indennità pretese da' conduttori pel non uso della cosa locata, quando tal controversia non cada sul dritto di reintegrazione, e le indennità dovute a' locatori per le degradazioni degl' immobili. *Ivi*.

Quindi di frequente fa d' uopo, che si debba procedere alla visita de' luoghi, e che estimar si debba il valore delle indennità reclamate, prima che i giudici di circondario possano pronunciare sulla maggior parte delle cause di loro competenza relative alle materie di cui abbiamo fatta la enumerazione. Vedrem perciò in un primo articolo in qual modo vengano ordinate le visite de' luoghi e gli apprezzi in un altro articolo tratteremo del modo come il giudice di circondario procede in questa operazione.

ARTICOLO I.

Quando ed in qual modo venga ordinata la visita e l' apprezzo.

Sempre che il giudice di circondario crede necessario conferirsi personalmente ad ispezionare i luoghi di cui è controversia per verificarne le circostanze asserite, e per determinarne le indennità domandate, il Codice di procedura, *art.* 41 (145) lo autorizza a disporre, che i luoghi in controversia vadan da lui visitati alla presenza delle parti.

Soventi l' oggetto della visita e della estimazione esige delle cognizioni estranee al giudice di circondario. Egli ordina allora, che periti nominati da lui stesso di ufficio nella sentenza medesima l' assistino nell' accesso locale, e gli faccian conoscere il diloro parere. *Ivi art.* 42 (145).

Sarà perciò da questi nominato all' uopo uno o tre periti, secondo che la entità della controversia richiederà: non essendo a seconda lo spirito dalla legge il nominarne un numero pari: la nomina di tali periti è di assoluta competenza de' giudici, quando la necessità il richiede, escludendo le parti da una tale facoltà (1): giammai in effetti i periti vengono direttamente incaricati di eseguire alcuna visita da per se soli trattandosi di giudicati di circondario (2): egli è indispensabile che questa venga fatta dal giudice assistito dal suo cancelliere, e l' intervento de' periti qualora la circostanza il richiegga non è che per consultargli, e sentirne il loro parere.

Nel codice di procedura civile nulla è disposto in ordine alla ricusa de' periti nelle cause di competenza de' giudici di circondario; ma perchè i medesimi sono sempre nominati di ufficio, così posson sempre ricusarsi prima ch' essi prestino il giuramento. Si vedrà nel seguente capitolo i motivi di ricusa ammessi ne' tribunali i quali si riducono a' medesimi per le cause de' giudicati di circondario.

Tutte le sentenze che non sono definitive, rese in contradittorio e pronunciate dal giudice di circondario in presenza delle parti, secondo l' art. 28 (132) del codice suddetto, non han bisogno di una speciale spedizione. La sentenza che ordina una visita locale o una stima, essendo per sua natura interlocutoria bisogna distinguere se la medesima sia resa in contradittorio o in contumacia. Nel primo caso non si potrà levarne spedizione, ma il giudice dovrà indicarvi il luogo, il giorno e l' ora in cui dovrà eseguirsi la visita locale; e la sentenza istessa terrà luogo di una citazione per le parti che non sono presenti.

Se dunque non può levarsi copia della sentenza e notificarla, in qual modo avranno conoscenza legale i periti del giorno destinato dal giudice per essere da' medesi-

---

(1) In linea convenzionale possono le parti nominare di accordo uno o tre periti, ed anche due, rimettendo al giudice la nomina del terzo: purchè però le parti siano di età maggiore.

(2) Tali erano le disposizioni del Codice francese all' art. 42, ma le nostre leggi di procedura all' art. 145 prescrivono, che il giudice non possa accedere sopra luogo, se non quando creda insufficiente un rapporto di periti; e la sua visita deve aver luogo dietro istanza di una delle parti.

mi assistito? avranno essi tal conoscenza mediante una cedola di citazione rilasciata dal giudice alla parte attrice, ed in essa sarà fatta menzione del disposto nella sentenza istessa per ciò che concerne la perizia ordinata; e nel medesimo tempo vi sarà fatta menzione del luogo, del giorno e dell' ora fissata per procedere alle operazioni locali, *ivi art.* 29 (133).

Si domanda come mai potrà eseguirsi l' operazione prescritta in una sentenza non essendo questa spedita? La risposta e consagrata nell' art. 30 (134) ove è disposto che tutte le volte che il giudice si trasferirà nel luogo in contesa sarà accompagnato dal suo cancelliere che porterà seco la minuta della sentenza.

Ma se una delle parti presenti voglia produrre appello di una sentenza interlocutoria, come potrà farlo se questa non sia spedita? In tal caso l' art. 31 (1) decide che debba rilasciarsi spedizione alla parte appellante.

Allorchè la visita e la stima venga ordinata con sentenza pronunciata in contumacia egli è indispensabile di levarne spedizione per farla intimare alle controparte: questa vien pure notificata a' periti, se di ufficio furono nominati, ad oggetto di assistere il giudice di circondario nell' accesso locale. La notificazione fatta alla parte ed a' periti conterrà pure la citazione per trovarsi sul luogo nel giorno e nell' ora indicata dalla sentenza pronunciata in grado di contumacia.

Sentenza resa in contraddittorio che ordina una visita e stima.

« Considerando che per pronunciare sulla rimozione de' termini di cui è controversia, egli è necessario di osservare i luoghi, e di valutare, forse, i pretesi danni.

« Noi N. N. giudice di circondario del . . . prima di decidere sul merito ordiniamo, che il giorno venti del corrente mese a mezzogiorno assistiti dal nostro cancelliero ci trasferiremo sul fondo dell' attore, situato nel Comune di . . . . . . soggetto alla nostra giurisdizione, e

(1) Il nostro Codice di proc. all' art. 35 corrispondente al sopra indicato, niente dice in ordine a tale spedizione.

e dove le parti saran citate ad intervenire. Nello stesso tempo ad oggetto di conoscere l' entità del danno se vi ha luogo nominiamo i periti A. B. C. abitanti in questo Comune: i quali mediante cedola, che rilasceremo ad istanza della parte diligente verranno citati per trovarsi presenti alla nostra visita locale ».

Noi qui non esporremo, che le formole ordinarie de' motivi e della dispositiva delle sentenze, atteso che la introduzione di questi atti è sempre del tenore medesimo.

In primo luogo si dichiara i nomi, le professioni, ed i domicilii delle parti; siegue quindi la enunciativa della domanda, e quella delle eccezioni prodotte; indi si espone il fatto, il punto di dritto, ed i motivi che determinano il giudice; ed in fine la sentenza vien pronunciata nel tenore seguente:

Cedola di citazione intimata a' periti in vigore della precedente sentenza.

« Noi N... giudice del Circondario di . . . distretto di . . . citiamo i signori A. B. C. domiciliati in questo Comune, tutti e tre periti nominati di officio con nostra sentenza pronunciata il giorno . . . tra il sig. . . . attore, ed il sig. . . . reo convenuto, affinchè i medesimi si trovino il giorno venti del corrente mese a mezzogiorno, nel luogo ov' esiste il fondo dell' attore *denominato* . . . situato in questo Comune, *luogo detto* . . . per ivi prestare il giuramento *nelle nostre mani*, e per assisterci nella visita che dobbiamo fare ad oggetto di riconoscere le circostanze della rimozione de' termini del detto fondo, per sentire il loro parere sulla entità del danno se vi ha luogo.

» S' intimi fra due giorni dall' usciere C. . .

» Firmato N. . . giudice del Circondario. . .

» L' anno milleottocentotrentatrè, il giorno 13 Marzo in . . .

» Ad istanza del sig. . . N. . . di professione . . . domiciliato . . . io C. . . , usciere presso il giudicato del Circondario . . . domiciliato . . . ho data copia della presente cedola di citazione a' signori A. domiciliato . . . B. domiciliato . . . C. domiciliato . . . citandoli a com-

parire il giorno venti del corrente mese a mezzogiorno nel luogo denominato . . . ad oggetto di . . .

Copia della presente cedola collazionata e firmata è stata da me lasciata nel domicilio del perito sig. . . , consegnandola a persona sua familiare, come ha detto. (1)

Specifica. . .

Firmato C. . . usciere.

Sentenza pronunciata in contumacia, che ordina una visita e stima.

» Considerando, ec. (*come nella precedente formola*)

» Noi N. . . giudice del Circondario di. . . dichiariamo, che il sig. D. . . reo convenuto ha incorsa la contumacia; ciò non ostante prima di far dritto ordiniamo, che il dì 20. del corrente mese a mezzogiorno, colla continuazione assistiti dal nostro cancelliere ci trasferiremo nel luogo ov' esiste il fondo del sig. . . attore, situato in questo Comune, luogo detto . . . onde procedere alla visita, alla presenza delle parti legalmente chiamate. Nominiamo quindi per assisterci in occasione di detta visita, e perchè ci diano il parere sulla entità del danno i periti A. B. C. i quali ad istanza della parte più diligente, verran citati a ritrovarsi sul luogo nel giorno e nell'ora sopra assegnata ».

La notificazione di questa sentenza di cui se ne leva spedizione per esser resa in contumacia vien fatta alla parte contumace colla intimazione di trovarsi presente alla visita. In vigore dello stesso giudicato sono similmente citati i periti, e se ne fa estratto in quella parte che le riguarda, e ciò si esprime nel principio dell' atto di citazione.

---

(1) Il formolario della segnata citazione proposta dall' Autore è mancante di data, del nome dell' attore, dell' enunciativa dell' oggetto in compendio, e di altre particolarità prescritte dal codice di procedura francese, e dal nostro all' art. 101 ed è perciò, che noi vi abbiamo surrogato il sopra esposto modello, come faremo ne' formolarii che in seguito andremo esponendo.

ARTICOLO II.

In qual modo si eseguisce la visita e la stima.

Nel giorno e nell' ora stabilita il giudice di Circondario unitamente al suo cancelliere, che seco porta la minuta della sentenza si trasferisce sul luogo in controversia, ove eseguir si deve la visita.

I periti, già legalmente avvisati come dicemmo nel precedente articolo, si faranno ritrovar presenti; anche le parti, similmente avvertite, potranno presenziarvi se gli aggrada; giacchè mancando una di queste si procederà null' ostante all' operazione di cui trattasi.

A tal' effetto egli esamina i luoghi, verifica i titoli che gli son presentati e riceve le osservazioni e i rilievi delle parti che sono presenti, essendo poi assistito da' periti riceve il loro giuramento e sente il parere de' medesimi. Quando il merito della controversia è sufficientemente discusso ed esaminato il giudice proferisce sul luogo istesso la sentenza definitiva, altrimenti egli rimette le parti alla udienza indicandone il giorno. *Cod. di proc. art.* 42 (145).

Dev' essere redatto processo verbale della visita fatta dal giudice sia egli o no assistito da' periti?

È necessario distinguere se la controversia dev' esser decisa con sentenza definitiva, o no. Nel primo caso non occorre redigerne processo verbale: basta che la sentenza faccia menzione che la visita sia stata eseguita dal giudice: ed essendo il giudice assistito da' periti la sentenza deve enunciare il loro nome la prestazione del giuramento ed il loro parere, nè essi debbano apporvi loro firma. *Cod. di proc. art.* 43 (146).

Nelle cause appellabili poi il cancelliere deve stendere processo verbale nel quale sarà enunciato il giuramento prestato da' periti. Sarà desso sottoscritto dal giudice, dal cancelliere, e da' periti; e se questi non sanno o non possono scrivere ne sarà fatta menzione. *Ivi art.* 42 (145).

Sentenza definitiva pronunciata sul luogo.

« Fra F. . . . mercante merciaio, domiciliato . . . attore comparso da una parte.

» E M. . . calzolaio domiciliato . . . reo convenuto dall' altra parte.

« Essendosi da noi emessa sentenza in contraddizione delle parti nel giorno . . . in virtù della quale ci siamo trasferiti col nostro cancelliere quest' oggi alle undici antimeridiane nella bottega situata in questo comune nella strada . . . quale bottega l' attore aveva dato in affitto ad esso M. . . con un contratto di locazione ora giunto al suo termine. Abbiam noi ritrovato sul luogo oltre le suddette parti il sig. C. perito domiciliato. . . e che noi nominammo nell' anzidetta nostra sentenza per assisterci nella presente visita. Il medesimo dopo di aver prestato nelle nostre mani il giuramento di darci il di lui parere secondo i dettami di sua coscienza, e non altro dirci che la verità, e dopo aver visitati i luoghi di cui è controversia ha detto, che le riparazioni che debbono cedere a carico dell' inquilino consistono in rimpiazzare quattro fogliette di legname nell' uscio, sei quadrelli di arsilla, ed una serratura, la di cui mancanza sembra derivata da sua colpa. L' ammontare delle spese di queste riparazioni giusta i dettami dello stesso perito ammonta a franchi 39 in conseguenza noi abbiamo emessa la nostra sentenza nel luogo istesso ».

« Intese le parti ciascuna delle quali è persistita nelle sue conclusioni; il punto di fatto si è che esistono i reclamati deterioramenti pe' quali è domandata indennizzazione, resta a conoscersi se di dritto il reo convenuto M. sia obbligato a pagare la reclamata indennità ».

« Considerando che non v' è ragione, di esentare il reo convenuto di fare eseguire le riparazioni agli oggetti deteriorati, e che la spesa occorrente per le medesime è stata determinata per franchi 39 ».

» Noi giudice di circondario pronunciando definitivamente condanniamo il sig. M. . . reo convenuto a fare eseguire nel termine di tre giorni le riparazioni locative sopra menzionate nella bottega di cui si tratta; elasso un tal termine lo condanniamo a pagare a beneficio dell' attore F. . . la somma di franchi 39 ed in mancanza potrà esservi astretto per tutte le vie di dritto. La condanniamo ancora alle spese del presente giudizio liquidate in . . .

» Così giudicato oggi. . . . »

Processo verbale di visita in una contestazione soggetta ad appello.

» Oggi . . . alle undici antimeridiane. Noi giudice del Circondario . . . ci siamo trasferiti col nostro cancelliere nel fondo denominato . . . di proprietà del sig. L. . . chirurgo domiciliato . . . e ciò in esecuzione di nostra sentenza del giorno . . . pronunciata in contradizione delle parti, tra il detto sig. L. . . attore ed il sig. G. . . conduttore ivi domiciliato. Pervenuti sul luogo vi abbiamo ritrovato il detto sig. L. . . ed i sig. H. I. K. periti da noi nominati coll' anzidetta sentenza, onde darci il loro parere circa l' usurpazione di cui si tratta, e determinare l' ammontare de' danni, se ve ne sono.

» Avendo atteso più di un' ora nè essendo comparso il sig. G. . . o alcuno in suo nome, Noi abbiamo proceduto in contumacia del medesimo. Abbiamo fatto prestare nelle nostre mani il giuramento da' sopranominati periti, di bene e fedelmente adempire l' incarico loro affidato: in seguito coll' assistenza de' medesimi abbiamo riconosciuti i termini del fondo dell' attore, e ne abbiamo fatto il confronto con quelli enunciati ne' titoli di sua proprietà.

» Abbiamo creduto unitamente a' suddetti periti, che la usurpazione fatta sul fondo dell' attore sia stata di due *ettari*; e siccome una tale usurpazione sembra essere stata fatta da otto mesi ne risulta che l' attore è restato privo del prodotto per quest' anno sulla estensione di due *ettari*. Questa porzione di terreno usurpato, secondo il parere de' periti poteva produrre dodici quintali di frumento, che valutati a dodici franchi il quintale costituisce l' ammontare del danno dovuto a franchi centoquarantaquattro.

» In fede di che ne abbiamo disteso il presente processo verbale, per la compilazione del quale ci siamo occupati sino alle quattro pomeridiane, e lo abbiamo sottoscritto unitamente al nostro cancelliere, facendovi apporre la firma de' periti H e K, giacchè il perito sig. I ha dichiarato che non poteva sottoscrivere per ritrovarsi ferito nella mano destra ».

Sottoscritti ec.

Viene in seguito pronunciata la sentenza definitiva o immediatamente dopo, o posteriormente alla udienza, che sarà motivata sulle circostanze espresse nel processo verbale, di cui se ne fa menzione.

CAPITOLO II.

Degli accessi de' giudici sul luogo della controversia.

Allorchè un giudice di Circondario crederà di dovere osservare personalmente i luoghi in controversia, sia per verificarne lo stato, sia per valutarne le indennità dovute, egli dispone come dicemmo di trasferirsi sul luogo. Il tribunale civile, quando lo crede necessario può altresì commettere ad uno de' suoi giudici di conferirsi nel luogo di cui è quistione assistito, o no da' periti: Ma tale operazione si chiama, *accesso del giudice sul luogo*. Questi due metodi malgrado tendessero allo stesso scopo, debbono essere fra loro ben distinti; essendo ben diversa fra di essi la procedura, a causa della differenza delle autorità giudiziarie che v' intervengono.

Nel primo articolo si vedrà, in quali circostanze, e come venga ordinato l' accesso del giudice di tribunale sul luogo, e nel secondo vedremo come si procede in questa operazione.

ARTICOLO I.

Quando ed in qual modo venga ordinato l' accesso del giudice sul luogo.

La procedura nelle cause che richieggono l' accesso del giudice sui luoghi litigiosi, è solamente di competenza dei tribunali superiori a' giudicati di circondario. La legge ha preveduto il caso in cui la decisione di una controversia sottomessa ad uno degli anzidetti tribunali, dipende dalla ispezione de' luoghi, nè sarebbe sufficiente una semplice relazione de' periti. Ciò accade non rade volte, allorchè trattasi di materie concernenti le servitù: quando la circostanza richiede che si debbano discutere i titoli sul luogo medesimo, il tribunale commette ad uno de' suoi giudici che si trasferisca, unitamente al cancelliere, onde ascoltare sul luogo i rispettivi rilievi delle parti.

Alcune volte il tribunale ordina ad un giudice di eseguire una visita locale, nominando contemporaneamente i periti; e ciò per molte ragioni. Primieramente, può darsi il caso che sia necessario il parere de' periti su di alcuni oggetti per una parte, mentre non sia sufficiente per l' altra. In secondo luogo, accade che un giudice sia delegato per eseguire la visita de' luoghi in controversia, malgrado precedentemente siano stati nominati de' periti; ciò accade quando la parte istessa domanda la visita del giudice, ed allorchè la stessa teme che si frappongono degli ostacoli, che il giudice delegato può solo superare atteso l' autorità che gli conferisce il tribunale. Per esempio, se l' istante prevede che si debba far *ex officio* qualche apertura onde procedere alla visita, o che possono aver luogo delle vie di fatto contro di lui medesimo o contro i periti; in questi casi può domandare che i medesimi eseguiscano la loro operazione alla presenza del giudice.

Queste disposizioni sono consagrate nell' articolo 295 (389) del Codice di procedura: in vigore del medesimo viene autorizzato il tribunale, nei casi in cui lo crede necessario, di ordinare *ex officio*, o dietro istanza di alcuna delle parti, che uno de' giudici si trasferisca sul luogo della controversia. Nei casi però in cui sia sufficiente una relazione de' periti, il tribunale, in vigore dell' articolo medesimo, non può ordinare la visita del giudice che dietro istanza di una delle parti. Quindi, allorchè sia domandata la visita de' periti da alcuna delle parti, e venga accordata dal tribunale, l' istante, od anche la parte avversaria, può chiedere che questa visita sia fatta alla presenza di un giudice delegato. Se i motivi prodotti per ottenere una tale precauzione si ritroveranno ben fondati, il tribunale ordinerà la visita de' luoghi, e nella ordinanza medesima delegherà uno de' suoi giudici per una tale operazione.

Egli è da marcarsi, che quando l' accesso di un giudice sul luogo viene ordinato, sia o no coll' assistenza de' periti, sarà questi uno di quelli intervenuti nella pronunciazione della sentenza medesima che tal visita avrà ordinata, affinchè questi sia bene istrutto in ordine all' oggetto controverso. *Ivi art.* 296 (390).

Lo stesso Codice prescrive all' *art.* 1035. (1112),

che quante volte trattasi di procedere ad una operazione da un giudice delegato in virtù di una sentenza, e che le parti o i luoghi in controversia siano troppo lontani, allora in questa sentenza può delegarsi un giudice del tribunale prossimo a' luoghi ove le operazioni debbono eseguirsi, o anche un giudice di Circondario, secondo che lo esigerà la circostanza. Il giudicato medesimo potrà autorizzare il tribunale vicino tanto a nominare i periti, che a delegare uno de' suoi giudici, o un giudice di Circondario per procedere alla operazione di cui trattasi. Ciò posto si domanda se questa disposizione è applicabile alla visita de' luoghi.

Vien prescritto nell'*art.* 396 (390) che il giudice destinato ad accedere su qualche luogo non può essere altri che uno di quelli intervenuti allorchè ha pronunciata la sentenza, che ordinò la visita: ed è perciò che il disposto nell' articolo 1035 (1112) essendo in termini generali, non può applicarsi a quei casi per li quali è stato prescritto particolarmente il contrario. Se infatti si vada a riflettere il motivo pel quale si determina il tribunale ad ordinare un accesso locale, ed a nominare per questa operazione uno de' suoi giudici, chiaramente si conosce, che gli necessitano de' schiarimenti derivanti da ispezioni locali da discutersi con uno de' giudici, che intervenne alla pronunciazione della sentenza colla quale venne la visita ordinata, supponendolo già istrutto dello stato della controversia. Se infatti fosse stata sufficiente una semplice relazione, il tribunale non ne avrebbe affidata la visita che a' soli periti: or l' *articolo* 295 (389) non permette di unire ad un rapporto di periti l' accesso del giudice sul luogo, se non quando la presenza di un giudice delegato sia espressamente domandata da una delle parti.

Bisogna perciò distinguere se l' accesso locale sia ordinato per mettere il giudice nel caso di somministrare de' lumi, allorchè il tribunale deve decidere sul merito della contestazione; in questo caso noi pensiamo, che il tribunale non ne otterrebbe mai lo scopo, incaricando un giudice lontano, dal quale non si potrebbe ottenere che un semplice rapporto. Sarà adunque necessario, che in esecuzione dell' *art.* 296 (390) l' accesso locale, per quanto lontano egli sia il luogo in controversia, si

faccia da un giudice il quale sia intervenuto nella pronunciazione della sentenza con cui l' accesso fu ordinato, e che dovrà assistere alla udienza, allorchè la medesima causa sarà discussa.

Ma se l' accesso locale non sarà ordinato, che dietro richiesta di una delle parti, la quale credesse necessario farvi presenziare un' autorità per evitare le opposizioni che potrebbero incontrarsi, o per farsi aprire delle porte per dritto, può in tal caso venir commessa una tale visita ad un giudice appartenente ad un tribunale diverso da quello che ha ordinata la perizia, giusta la facoltà accordata coll' *art.* 1035 (1112), poichè allora d' altro non trattasi, che di avere una relazione per rischiarimento nella decisione della causa.

Ci sia di esempio una contestazione, in cui si tratti di servitù, poichè essendo quistione su di una tale materia, soventi dovrassi procedere alle osservazioni locali. Suppongasi che le parti siano d' accordo sul fatto, e che la contestazione verta solamente nella interpetrazione del titolo in forza del quale fosse costituita la servitù. Da una delle parti si vorrebbe estendere il dritto di servitù un pò forse più del dovere, dall' altra si amerebbe restringerla: e perchè trattandosi di cose dubbie si propende a decidere sempre a favore del fondo serviente, così è necessario, che la discussione de' titoli sia fatta sul luogo istesso. In tal caso non fa di mestieri l' opera del perito; ma egli è indispensabile che un giudice del tribunale riconosca i luoghi medesimi, onde farne relazione, acciò il tribunale abbia gli schiarimenti necessarii, specialmente quando la decisione dovesse essere definitiva; malgrado la distanza di luoghi in questione, è assolutamente necessario che sia destinato uno de' giudici intervenuti all' udienza in cui fu ordinata la visita; altrimenti il tribunale non otterrebbe gli opportuni schiarimenti onde poter decidere la causa in merito.

Qualora oltre la discussione de' titoli sul luogo controverso, occorresse di riconoscere alcuni fatti, la di cui ispezione esigesse l' intervento de' periti, il giudice delegato verrà assistito dai medesimi, e l' operazione è nullostante affidata ad uno de' giudici del tribunale da cui venne ordinata; atteso che, anche in questa seconda ipotesi, la verifica de' fatti non è il solo oggetto della

controversia, si crede anzi necessario, che l' esame de' titoli sul luogo in contestazione sia fatto da uno di quei giudici che dovrà intervenire alla decisione della causa.

Ma se le parti non fossero discrepanti che sopra alcune circostanze facili ad esser verificate da' periti, sarà in tal caso sufficiente il solo rapporto fatto da' medesimi: ciò non ostante qualora si tratti di entrare in una casa di uno assente, o di una persona la quale possa credersi che sia disposta ad opporsi a qualunque operazione, mettendo in uso ogni mezzo, e forse la stessa violenza; ovvero se v' è a temersi, che una delle parti possa inveire con ingiurie o passi a delle vie di fatto contro i periti, il tribunale seguendo i dettami delle parti, potrà ordinare, che la visita sia fatta coll' intervento di un giudice; in questo caso è chiaro esser sufficiente che venga steso soltanto un semplice processo verbale della operazione; potrà perciò esser destinato un giudice qualunque, ed anche uno che appartenga ad un tribunale vicino ai luoghi; e ciò nel modo prescritto nella disposizione generale del citato articolo 1035 (1112).

Potrà il giudice delegato esser ricusato, appartenga o no al tribunale che ha ordinata la operazione, come si pratica per le altre cause, e ne' modi prescritti dal Codice di procedura. Ma questo non è luogo di trattenerci su di una tale materia: diremo soltanto che l' atto di ricusa per essere ammesso, se trattasi di una tale sentenza resa in contraddizione, deve essere presentato entro i tre giorni dopo l' emanazione della medesima: qualora la sentenza sia stata pronunciata in contumacia, l' atto di ricusa devesi proporre entro i tre giorni dopo spirato il termine accordato per fare opposizione, il quale è di giorni otto; finalmente, se ha luogo l' opposizione, entro i tre giorni dopo la pronunciazione della sentenza che rigetta l' opposizione.

Anche i periti nominati per assistere il giudice delegato in una visita, possono essere ricusati, nello stesso modo come se fossero soli incaricati di redigere un rapporto. La ricusa de' periti sarà trattata nel capitolo seguente, unicamente destinato a ciò che concerne le loro operazioni.

La visita de' luoghi ordinariamente non viene ordinata con sentenza resa in contumacia, atteso che non è

quasi mai necessaria, se non quando si debbano discutere sulla faccia del luogo i titoli, il di cui senso è controverso; ciò che non succede, se non quando le parti sono presenti. Ma può darsi il caso che tutt' i patrocinatori stati citati, e che uno de' medesimi sia contumace: allora la causa è discussa in contraddizione per coloro che si presentino, ed in contumacia pe' non comparsi. In questa occasione si dovrà osservare ciò che è prescritto dall' articolo 153 (247) del Codice di procedura, il quale prevede il caso in cui una delle parti citate comparisce, e l' altra sia contumace.

Colla prima sentenza viene dichiarata in contumacia la parte che non comparisce: l' effetto della contumacia si riunisce, riserbandosi a pronunciare dopo un elasso di tempo proporzionato alla distanza del domicilio della stessa parta contumace.

Questa sentenza di riunione si notifica alla parte contumace con una nuova citazione a comparire nel giorno in cui la causa verrà richiamata. Se dietro tale notificazione, la parte contumace comparisce, la sentenza che ordina la visita locale sarà resa in contradittorio; persistendo però questa parte a non comparire, la seconda sentenza resa sarà per questa una seconda contumacia, la quale valerà tanto quanto una sentenza resa in contraddittorio, e perciò non sarà soggetta ad opposizione, com' è formalmente deciso dal citato articolo: ed in vigore della stessa si procede alla operazione.

Può anche la parte contumace presentarsi nell' atto istesso che si eseguisce la operazione di cui trattasi, e ne sarà fatta menzione nella redazione del processo verbale; anche dopo questa può intervenire in causa, nello stato però in cui trovasi la procedura; non ha dritto perciò a produrre opposizione contro ciò che fu ordinato ed eseguito senza il di lei concorso. È però questa parte facoltata di proporre tutte quelle osservazioni che ridondar possono in suo favore, come se fosse intervenuta nella operazione, la quale può finanche venire intaccata di nullità, o di errori incorsi nella esecuzione.

Sebbene di rado succeda, che venga ordinata una perizia con sentenza contumaciale, allorchè ci ha un solo reo convenuto; nulla ostante non è del tutto impossibile, che un tal caso si presenti alcune volte. In tal circostanza

è d' uopo osservare che, giusta l' articolo 155 (249) del Codice di procedura, le sentenze contumaciali non possono essere eseguite prima della scadenza di giorni otto dalla notificazione fatta al patrocinatore, se però la sentenza è stata pronunciata contro una parte avente patrocinatore; e dalla notificazione fatta alla persona o al domicilio, se la parte che non abbia costituito patrocinatore alcuno. Il termine di otto giorni comincia a decorrere dal giorno in cui è rimesso al giudice delegato l'originale della sentenza contumaciale: un tal termine però si aumenterà di un giorno per ogni tre miriametri di distanza dal domicilio della parte contumace (1).

Spirato quindi il termine legale, il giudice delegato procede alla visita de' luoghi nel modo di cui si parlerà nell' articolo seguente.

Quatunque, il Codice di procedura, non permette eseguire una sentenza contumaciale prima della scadenza di giorni otto dalla seguìta notificazione, onde si abbia il tempo di produrre opposizione, se v' ha luogo; nulla ostante è prescritto dallo stesso Codice, che fa d' uopo eccettuare il caso in cui per una somma urgenza si creda necessario, che questa si esegua prima della scadenza del termine suddetto, facendone menzione nella sentenza istessa nella quale venga prescritto, che si esegua non ostante opposizione.

In tal caso sarà sufficiente che la notificazione della sentenza sia eseguita, per potersi immantinenti procedere alla operazione di cui si parla, senza che vi sia alcun bisogno che scada l' intervallo di tempo solito accordato per fare opposizione.

Sentenza che ordina semplicemente una visita de' luoghi.

» Fra il sig. P. . ., attore . . ., e il sig. E. . ., reo convenuto. . . .

» In forza di atto di citazione del giorno . . . ., il sig. P. . . conchiude, che sia fatta proibizione al sig. E. . ., di fare alcun alzamento sul muro che separa le loro contigue proprietà, atteso che questo muro non è nè può divenire comune, per la ragione che tra il medesimo e lo

(1) Presso noi per ogni quindici miglia.

stabile contiguo vi esiste uno spazio di esclusiva proprietà dell' attore; domanda infine che il reo convenuto sia condannato alle spese.

» Nella risposta comunicata, il sig. E. . . . . ha fatta l' eccezione, che il muro di cui trattasi è comune, e che non esiste il preteso spazio di proprietà allegato dall' attore; ciò che facilmente si può rilevare dai segni esteriori ivi esistenti, non che dall' enunciativa de' medesimi titoli: in conseguenza le di lui conclusioni tendono ad ottenere che il tribunale, prima di far giustizia, si compiaccia di ordinare l' accesso di un giudice sul luogo della controversia, all' oggetto che si proceda alla visita del muro di cui è quistione; alla presenza delle parti debitamente chiamate; salve le sue ragioni, e colla riserva di subordinare, seguita che sia l' anzidetta operazione, quelle conclusioni che crederà del caso, ed anche di poter acquistare la comunione di detto muro, nel caso in cui, contro ogni evidenza, non fosse il medesimo dichiarato comune.

» La controversia in punto di fatto si risolve nella quistione, se il muro sia comune; o tale non essendo, se la comunione possa acquistarsi.

» Considerando, che l' ispezione del muro di cui trattasi, e l' esame de' titoli, sono i soli mezzi per verificare se questo muro sia comune; o non essendolo, se competa al reo convenuto la facoltà di acquistarne la comunione.

» Il tribunale ordina, senza pregiudizio de' dritti delle parti sul merito della controversia, che il muro il quale serve di separazione alle due case delle parti, situate in questa città, debba essere visitato dal sig. G. . . . , uno de' giudici intervenuti a questa udienza, all' oggetto di esaminare se la comunione di questo muro sia comprovata da segni legali, o stabiliti col mezzo de' titoli; e qualora la comunione dello stesso muro non sia riconosciuta, se realmente vi esiste al di là del medesimo uno spazio di proprietà asserito dall' attore, ciò che impedirebbe al signor E. . . . di poter acquistare la comunione del detto muro. All' atto che verrà steso il processo verbale di questa visita, le parti, o i loro patrocinatori, potranno fare quei rilievi ed istanze che crederanno del caso; in vista di che il tribunale, dietro la relazione

del giudice delegato, ordinerà quello che sarà di ragione, riservate le spese ».

Se l'accesso del giudice delegato venga assistito nella visita da' periti, data la circostanza che il punto di diritto debba essere discusso sulla faccia del luogo, e che il punto di fatto possa essere soltanto verificato da persone intelligenti, la sentenza sarà motivata come segue:

» Considerando, che il concorso de' periti per l'ispezione de' luoghi, e la discussione de' titoli esaminati dal giudice sulla faccia del luogo stesso, sono i soli mezzi per verificare se il muro di cui trattasi sia comune, o non essendolo, se la comunione possa essere acquistata;

» Il tribunale ordina, ec.

Nel caso poi che il tribunale debba ordinare la visita del giudice, soltanto per istanza espressamente fatta da una delle parti, i motivi della sentenza verranno concepiti in questi termini:

» Considerando, che per poter decidere, se il muro è comune, o se possa divenirlo, è d'uopo che questo venga esaminato da persone intelligenti; e che il signor E. . . . ha fatto istanza che la visita sia fatta da un giudice assistito da' periti, e che ciò a conforme all'articoli 295 (389) del Codice di procedura.

» Il tribunale ordina, ec.

Qualunque sia il motivo che determina il tribunale ad ordinare che la visita de' periti si debba fare alla presenza del giudice, la parte dispositiva della sentenza sarà del tenore seguente:

» Il tribunale ordina, senza pregiudizio delle ragioni delle parti sul merito della controversia, che il muro il quale serve di separazione alle due case delle parti, situate in questa città, luogo detto . . . ., debba essere visitato dal signor G. . . . , uno de' nostri giudici intervenuti a questa udienza, il quale sarà assistito da uno o da tre periti, che le parti potranno nominare di accordo nell' intervallo di tre giorni dalla notificazione della presente sentenza; in difetto lo stesso giudice sarà assistito dai si-

gnori B. . . . C. . . . e D. . . . architetti che nominiamo di officio.

» I periti scelti dalle parti, o altrimenti quelli nominati di officio, prestato che avranno il loro giuramento avanti il giudice delegato, lo assisteranno, affine di esaminare, ec. . . . »

Il dippiù è, come la parte dispositiva della formola precedente.

ARTICOLO II.

Del modo con cui si procede alla visita de' luoghi

Dopo la pronunciazione della sentenza che ordina una perizia, la parte più diligente ne leva spedizione dalla cancelleria del tribunale, e la fa notificare con atto di patrocinatore, se la medesima sia stata resa in contraddittorio, o pronunciata in contumacia contro il patrocinatore che non è comparso all' udienza: rispetto alla parte che non ha costituito patrocinatore, la notificazione della sentenza è fatta alla persona o al domicilio. Otto giorni dopo la notificazione della sentenza contumaciale, se questa vien fatta al patrocinatore, si può procedere alla visita de' luoghi, se poi la notificazione sia fatta alla persona o al domicilio, sarà accresciuto un giorno per ogni tre miriametri di distanza (15 miglia) secondo la distanza del domicilio della parte contumace; e dopo decorso l' intervallo richiesto di otto giorni si può procedere alla visita de' luoghi. Non v' ha poi bisogno di alcuna dilazione, allorchè una sentenza pronunciata in contraddittorio sia stata notificata al patrocinatore.

Siccome per un accesso locale si richieggono alle volte delle spese pel viaggio, che nè il giudice delegato, nè il cancelliere è obbligato ad anticiparle; così il Codice di procedura all' art. 301 (395) ha disposto, che le spese dell' accesso devono anticiparsi dall' attore, facendone deposito in cancelleria. In conseguenza ottenuta che si avrà la spedizione della sentenza, la parte diligente dovrà in seguito depositare in cancelleria una somma sufficiente per le spese del viaggio. Se nel determinar questa insorgesse difficoltà tra la parte istante ed il cancelliere, se ne farà avvisato il giudice delegato, il quale

determinerà l'ammontare presuntivo delle spese occorrenti per la visita. Una tale somma poi determinata per approssimazione non deve intendersi certamente fissata nella via definitiva; ed è perciò, che importando questa una somma maggiore di quella preveduta, la parte è tenuta a corrisponderne il dippiù a compimento; nel modo istesso avrà il dritto alla restituzione del dippiù, quando l'ammontare delle spese fosse stato minore della somma depositata. La liquidazione di queste spese e delle vacazioni dovute al giudice ed al cancellierie sarà fatta unitamente a quella delle spese dell'intero giudizio, ed il tutto andrà a carico della parte soccumbente.

Colui che deposita una somma per le spese di una visita fa rilasciarsi dal cancelliere il certificato di deposito, a cui la stessa parte vi unisce la copia della sentenza, e l'originale della notificazione debitamente eseguita, il tutto si presenta al giudice delegato accompagnato da una istanza, in piè della quale emette questi una ordinanza, che determina il luogo, il giorno e l'ora dell'accesso sul luogo controverso. *Codice di procedura art.* 297 (391).

Tale ordinanza viene notificata con atto da patrocinatore a patrocinatore, e tien luogo di citazione. *Ivi.* La legge non parla del caso in cui una delle parti non avesse costituito patrocinatore in causa, in tal caso perciò non sarà necessario notificare la ordinanza di cui trattasi. In effetti la sentenza contumaciale colla quale venne ordinato l'accesso locale fu precedentemente notificato alla parte incorsa in contumacia o alla persona, o al domicilio. Se questa lascia con indifferenza trascorrere l'intervallo di tempo accordato senza produrre opposizione, e per conseguenza senza costituir patrocinatore, si presume che la stessa acconsenta, che si proceda senza il suo intervento. Ecco dunque perchè la legge mentre che prescrive che la ordinanza del giudice delegato venga notificata con atto da patrocinatore a patrocinatore, non ordina che la notificazione istessa debba esser fatta al domicilio della parte, quando questa non abbia costituito patrocinatore.

Malgrado ciò si opina da alcuni giureconsulti, che nel caso in cui è quistione supplir si debba al silenzio della legge, e far notificare la ordinanza del giudice delegato alla parte nel suo domicilio. Fondano costoro il

di loro parere nel disposto nell' art. 261 (356) dello stesso Codice, il quale trattando di esame di testimonii prescrive, che la parte non munita di patrocinatore sia citata al di lei domicilio per intervenire alla udienza. Credono essi perciò che vi sia ragione a conchiudere che adottar si debbano gli stessi principii in ordine ad una perizia locale ordinata contro una parte, che non abbia costituito patrocinatore.

Può rispondersi a tale osservazione, che v' è una grande differenza tra un esame di testimonii, e l' accesso locale fatto dal giudice; ed è tanto ciò vero, che se il legislatore avesse avuto in pensiero di rendere uniformi queste due procedure, avrebbe prescritto per l' accesso del giudice su i luoghi litigiosi, quando fu stabilito per lo esame de' testimonii: la formalità di cui trattasi deve precisamente aver lungo in un caso, e non nell'altro, per la ragione che la medesima fu stabilita trattandosi d' un esame di testimonii, e non per una visita de' luoghi. Vien disposto d' altronde nell' art. 1034 (1110), che se la operazione di un perito esigesse più di un accesso locale, basterà indicare soltanto il giorno e l' ora del primo accesso, non essendo necessario reiterare la citazione alle parti contumaci. Lo spirito della legge si è, che non si debba far più caso delle parti messe sufficientemente in mora, per ciò che riguarda le operazioni preparatorie. In vista di ciò egli è della massima evidenza, che la disposizione dell' art. 251 (356) per lo esame de' testimonii è da considerarsi come una eccezione alla regola generale, e non deve applicarsi oltre il caso ivi preveduto.

Finalmente in comprova di questa ultima opinione basti il dire, che la tassa per la notifica della ordinanza emessa dal giudice delegato non è specialmente caricata alla parte che non ha costituito patrocinatore; da ciò può chiaramente conchiudersi, che non deve punto avere luogo una tale notificazione.

Allorchè trattasi di una controversia nella quale viene ordinato l' accesso locale del giudice, essendo inteso il pubblico ministero, dovrà esser questi presente alla visita? Il codice di procedura all' art. 300 (394) decide formalmente non esser necessaria che nel solo caso in cui

egli sia parte (1). Quindi se la causa sia tale da rendersi semplicemente a cognizione del pubblico ministero, come allorchè si trattasse dell' interesse di un Comune, di un minore, di beni dotali, di una ricusa, o di una quistione di stato civile, basta che la sentenza pronunciata all' udienza sia preceduta dalle conclusioni del medesimo, senza esservi alcun bisogno che acceda sul luogo. Ma se il pubblico ministero è parte nella causa, come per esempio se questi avesse provocata la interdizione di un demente, il quale sia privo di parenti, o non rappresentato da' medesimi, l' accesso del giudice sul luogo controverso non potrà aver luogo, che in concorso del regio procuratore, poichè in tal caso è questo magistrato la sola parte requirente.

Il giudice delegato nel giorno ed ora determinata si trasferisce sul luogo col suo cancelliere, e vi redige il suo processo verbale. Comincia questo col far menzione della sentenza colla quale venne ordinato la visita, si prosiegue coll' indicare la ordinanza da lui emessa in esecuzione della sentenza istessa colla quale venne fissato il giorno, e l' ora per la esecuzione della operazione di cui trattasi: vien quindi accennato il nome delle parti intervenute, e la dichiarazione in contumacia per quelle non comparse, dopo però di aver verificato, che la ordinanza da lui emessa fu debitamente notificata alle parti contumaci se poi gli fosse prodotto l' originale della citazione, o che rilevasse dal medesimo esser nulla la notificazione, dichiara allora che non può aver luogo l' operazione pe' motivi che indicherà nel suo processo verbale, il quale vien chiuso colla di lui sottoscrizione e con quella del cancelliere.

In questo caso, la parte requirente altro espediente non ha che il depositare nuovamente una somma per le spese della visita, far istanza per ottenere un' altra ordinanza che fissi il giorno e l' ora dell' operazione, e farla notificare nella via regolare, in modo che il giudice delegato, che si trasferisce per la seconda volta sul luogo in controversia, trovi che si sono adempiute le prescritte formalità senza poter essere attaccate di nullità.

(1) Secondo il Codice di procedura francese all' art. 300 bastava che il pubblico ministero fosse *parte* per intervenire in una visita; il nostro Codice all' incontro nell' art. 394 vuole di più, che questi sia *parte principale*.

Quando il giudice ritrova in regola gli atti antecedenti procede alla visita de' luoghi, tanto in assenza che alla presenze delle parti debitamente citate. Descrive nel di lui processo verbale quelle cose che ha da esaminare giusta il di lui incarico, e fa quelle osservazioni che crede necessarie per farne rapporto al tribunale, egli sente i rilievi delle parti presenti e gl' inserisce nello stesso verbale, ciascun de' quali vien sottoscritto dalle medesime, e se alcuna di esse non sappia scrivere ne sarà fatta menzione dal giudice delegato. Le parti possono essere assistite o rappresentate dai loro patrocinatori, atteso che la tariffa delle spese giudiziarie, *art.* 92 (62 § 11) accorda ai patrocinatori che assistono agli accessi de' giudici il dritto alle vacazioni che entrano nella tassa. Lo stesso articolo però non permette ai patrocinatori d' intervenire alle visite de' periti, se non quando sono espressamente richiesti dalle parti, per la ragione che il giudice delegato può emettere delle ordinanze sulla faccia del luogo; ciò che succede soltanto dietro istanza de' patrocinatori.

Se l' oggetto della visita richiede più di un accesso locale, il giudice delegato, prima di chiudere una convocazione, indica il giorno e l' ora di quella che siegue, senza che sia necessario di citare le parti incorse in contumacia: ha perciò luogo il secondo accesso, anche senza la intesa delle parti contumaci: tale è la disposizione dell' articolo 1034 (1116) del Codice di procedura relativamente alle intimazioni che si fanno per assistere alle relazioni de' periti; sicchè anche è applicabile la stessa disposizione in ordine agli accessi del giudice. Infine il processo verbale è firmato dal giudice e dal cancelliere; ciò che si fa in ciascun accesso, in guisa che si può dire che questi sono comprovati da altrettanti processi verbali particolari.

Qualora il giudice delegato incontrasse qualche ostacolo nel corso dell' operazione, egli fa uso dell' autorità conferitagli, onde superarli. Se, per esempio, si tratta di aprire delle porte, emette tosto la necessaria ordinanza, e ne fa menzione nel processo verbale. Nel caso poi che incontrasse ostacoli tali, da non potersi superare senza esserne specialmente autorizzato da una sentenza, dichiara che ne farà rapporto al tribunale nel giorno dell' udienza ch' egli fisserà: ciò che serve d' intimazione alle

parti, acciò v' intervengano, se loro aggrada; e tien luogo di citazione anche per le parti che hanno mancato di trovarsi presenti. Nel giorno fissato per l' udienza, il giudice delegato fa il suo rapporto, dopo il che si procede nei modi prescritti dalla sentenza che viene emanata. Occorrendo di dover continuare le visite locali, la sentenza può fissare il luogo, il giorno e l' ora; in difetto, ad istanza della parte requirente, il giudice delegato emette un' ordinanza che fissa il luogo, il giorno, e l' ora in cui riprenderà le sue operazioni, e ciò in vigore di nuova autorizzazione conferitagli: questa ordinanza dev' essere notificata con atto di patrocinatore a patrocinatore.

Per esempio, se in un primo accesso si conosca che atteso la qualità e la complicazione degli oggetti da esaminarsi, non si possa avere una precisa cognizione dei luoghi se non colla scorta di una pianta, il giudice delegato non ha la facoltà di ordinare che questa venga ricavata, senza esserne espressamente autorizzato dalla relativa sentenza. È questo uno de' casi in cui egli deve farne rapporto al tribunale, il quale ordina ciò che crede conveniente. Se adotta il progetto di fare estrarre la pianta de' luoghi litigiosi, nomina di uffizio la persona per l' esecuzione di questo lavoro, oppure incarica il giudice delegato di scegliere colui che crede; ciò che da quest' ultimo vien fatto mediante un' ordinanza di cui se ne fa cenno nel processo verbale.

Del resto, il perito nominato di ufficio o dal tribunale o dal giudice delegato, è citato a comparire per prestare il giuramento in vigore di un' ordinanza, la quale indica il luogo, il giorno, e l' ora destinata per un tale atto, dopo di che egli eseguisce il lavoro affidatogli, che poi rimette al giudice delegato. Allora questi, ad istanza della parte più diligente, emette un' ordinanza che indica il luogo, il giorno e l' ora in cui proseguirà la visita.

Quest' ordinanza è notificata con atto di patrocinatore a patrocinatore; e qualora alcuna delle parti non avesse costituito patrocinatore, non occorre di doverne fare alla medesima la notificazione.

In effetti le ordinanze che si emettono dal giudice delegato durante il corso delle sue operazioni in niente differiscono dalla procedura della prima visita; e dalla

legge istessa vien giustificato, che una tale ordinanza non deve esser notificata alle parti che non hanno costituito patrocinatore.

La visita è continuata nel giorno ed ora fisssata, presenti o assenti le parti; e se la pianta dietro le osservazioni fatte dalle stesse parti, è riconosciuta conforme allo stato de' luoghi, il giudice delegato l'approva, e la sottoscrive unitamente al cancelliere, facendone altresì menzione nel di lui processo verbale. Qualora poi fosse questa inesatta, il giudice delegato ordina che sia corretta in conformità ai rilievi fatti dalle parti.

Finora abbiam supposto che il giudice delegato proceda alla visita de' luoghi senza essere assistito da' periti. E siccome, giusta quanto abbiamo accennato nel precedente articolo, può accadere che si faccia la nomina dei periti, e che nello stesso tempo un giudice delegato debba fare la visita coll' assistenza dei medesimi, sia per avere degli schiarimenti sopra un punto di diritto quali debbono riconoscersi da persone dell' arte, sia per garantire le loro operazioni. In tal caso il giudice, dal canto suo, stende un processo verbale, mentre i periti sotto la sua autorizzazione fanno soltanto la loro relazione. In conseguenza non ne risulta alcuna confusione tra le due operazioni: quella del giudice delegato si eseguisce nel modo che abbiamo detto; rispetto all' altra parte de' periti, si osserverà quanto saremo per ispiegare nel capitolo seguente.

È quì da osservarsi però, che se i periti incontrano resistenza, si dirigono immediatamente al giudice delegato che si ritrova con essi sul luogo, e questi emette le analoghe ordinanze, o pure ne farà rapporto al tribunale.

È da osservarsi ancora che la presenza del giudice delegato non è necessaria per garantire la operazione dei periti se non durante il tempo da essi impiegato nella visita de' luoghi, e nel ricevere le osservazioni delle parti: quindi è evidente che quando i periti si ritirano per deliberare sull' oggetto della loro visita, e per rediggere il loro rapporto ciò si eseguisce senza l' intervento delle parti nè v' è più bisogno dell' autorità giudiziaria. Per la qual cosa il processo verbale del giudice delegato può esser chiuso all' atto in cui i periti dichiarano di ritirarsi per emettere il loro parere.

Istanza da presentarsi al giudice delegato per l' accesso sul luogo.

» Al sig. F. . . giudice del tribunale civile di . . .

» Il signor D. . . vi espone, che in vigor di sentenza pronunciata il giorno . . . tra esso ed il signor H. . . , della quale qui si unisce copia, Voi, siete stato delegato per procedere alla visita del muro che separa la casa dell' esponente da quella del detto signor H. . . , situate ambedue nel Comune di . . . Per la di cui esecuzione l' istante ha depositata alla cancelleria la somma preventiva per le spese della visita, come risulta dal certificato qui pure aunesso.

» La prega perciò che vogliate compiacervi, d' indicare, il giorno e l' ora in cui sarete per procedere alla visita sul luogo in quistione.

Oggi . . .

Sott. B. . . . patrocinatore.

In piè di questa istanza, accompagnata dagli anzidetti due ricapiti, il giudice delegato emette una ordinanza del tenore seguente:

» Ordiniamo che in vigor della sentenza qui sopra menzionata, nel giorno . . . , alle ore dieci antimeridiane, Noi procederemo alla perizia di cui si tratta.

A dì . . .

Sott. F. . . giudice delegato.

Questa suddetta istanza nella quale è segnata l' anzidetta ordinanza del giudice delegato non passa in cancelleria, ma vien consegnata unitamente alle produzioni al patrocinatore della parte attrice. Ne farà costui due copie, ed in piè di ciascuna di esse vi aggiunge la intima concepita nel seguente modo, cioè:

» Ad istanza del sig. B. . . patrocinatore del signor D. . . si notifica al signor J. . . . patrocinatore del sig. H. la sopra riportata ordinanza, colla intimazione di ritrovarsi unitamente alla parte, se gli aggrada, nel fondo denominato . . sito . . . nel suddetto giorno ed ora fissata colla menzionata ordinanza, ad oggetto di esser presente alla visita di cui si tratta.

Sott. B. . . patrocinatore.

Le due copie di quest' atto vengono presentate agli uscieri di udienza dello stesso tribunale, ed uno di essi è incaricato di notificarne una al patrocinatore cui va diretta. L' usciere vi appone in piè di ciascuna copia il suo atto di notificazione, e ne porta un esemplare alla casa del patrocinatore cui deve essere significato, restituisce poi l' altro esemplare al patrocinatore della parte requirente, che sarà per lui l' originale della intima.

Se il reo convenuto non ha costituito patrocinatore, non deve farsi alcuna notificazione, dell' ora e del giorno stabilito per l' accesso locale, come si è poc' anzi dimostrato; anzi una intimazione fatta alla parte, che si sostiene a non voler costituire patrocinatore, sarebbe contraria al disposto dall' articolo 297 (391) del Codice di procedura, nè sarebbe riconosciuta dalla tariffa giudiziaria.

Quando la visita deve aver luogo alla presenza dei periti, essi sono citati in vigore della ordinanza emessa dal giudice delegato, onde si trovino sulla faccia del luogo nel giorno ed ora fissati, tanto per prestare il giuramento, che per dare il loro parere.

Processo verbale di una visita sul luogo della controversia.

» L' anno . . . il dì . . . del mese di . . . , alle ore sei antemeridiane, Noi F. . . , giudice delegato con sentenza pronunciata dal tribunale di . . . , del giorno . . . ed in vigore di nostra ordinanza del giorno . . . segnata in piè dell' istanza presentataci nello stesso giorno, assistito dal signor L. . . , cancelliere presso il detto tribunale, siamo partiti dal luogo di nostra residenza per trasferirci nella città di . . . , distante due miriametri, per procedere alla visita del muro comune che separa due case situate nella detta città, strada detta . . . ai numeri 16 e 17. Siamo giunti sulla faccia del luogo alle dieci ore antemeridiane, come fu stabilito nell' anzidetta nostra ordinanza,

» È comparso avanti di noi il signor D. . . . , assistito dal signor B. . . , suo patrocinatore, il quale ci ha presentata copia della sentenza che ordina la visita: egli ha pure prodotta la di lui istanza: in piè della quale è segnata la nostra ordinanza, che fissa il giorno

e l' ora della operazione, non che l' originale della intimazione fatta in vigore della menzionata ordinanza; la istanza, ordinanza e citazione rimarranno annesse alla minuta del presente processo verbale: dietro ciò il detto signor D. . . ci ha fatto istanza di procedere alla visita, e si è sottoscritto unitamente al signor B. . ., di lui patrocinatore.

Sottoscritti D. . .
B. . ., patrocinatore.

» Si è presentato altresì il signor H. . ., assistito dal signor J. . ., di lui patrocinatore, il quale ha dichiarato di non fare alcuna opposizione, che segua la visita di cui trattasi, ed ha detto di non sapere scrivere, per cui la presente dichiarazione venne sottoscritta soltanto dal di lui patrocinatore.

Sottoscritto J. . ., patrocinatore.

» Delle quali comparse, dichiarazioni ed istanze Noi abbiamo dato atto alle dette parti. Dopo di che, alla presenza delle medesime, Noi abbiamo proceduto alla visita del muro che divide le loro case; ciò che vien comprovato da quanto segue:

» Noi abbiamo rilevato che il muro di cui trattasi è dell' altezza di . . . indi abbiamo . . . ec.

Qui si fa la descrizione de' luoghi controversi, indi si riportano le osservazioni rispettive delle parti, e le ordinanze che il giudice delegato può emettere per l' esecuzione di quanto riguarda il di lui incarico, come sarebbe l' ordine di far de' cavamenti, di aprire una porta, o di altra cosa necessaria per l' esame a lui commesso. In seguito egli riporta il modo con cui i suoi ordini sono stati eseguiti, ed il risultato nella esecuzione; in una parola, fa menzione di tutte le circostanze che si presentano nel corso della operazione. Terminata che sia la medesima, e dopo che il cancelliere abbia inserito nel processo verbale tutti gli analoghi rilievi, il giudice delegato lo chiude ne' termini seguenti:

» Dopo aver finita la nostra operazione, per la quale siamo rimasti sul luogo dalle ore dieci antemeridiane sino

alle ore tre pomeridiane, la spedizione della mentovata sentenza fu resa al signor B. . . , patrocinatore del signor D. . . , ed abbiamo chiuso il presente processo verbale, che fu sottoscritto dal detto signor D. . . , dal di lui patrocinatore, e dal patrocinatore del signor H. . . , come pure da noi e dal nostro cancelliere ; e rispetto al signor H. . . , egli ha nuovamente dichiarato di non sapere scrivere.

Sottoscritti D. . .
B. . . , patrocinatore.
J. . . , patrocinatore.
F. . . , giudice delegato.
L. . . , cancelliere.

Qualora alcuna delle parti non fosse intervenuta alla operazione, se ne fa menzione nel processo verbale, in cui si annuncia la comparsa della parte che trovasi presente, ed il giudice delegato così prosiegue :

» La parte comparsa ci ha fatto istanza di procedere alla visita de' luoghi litigiosi, tanto alla presenza che in assenza della controparte, e si è sottoscritta col suo patrocinatore.

Sottoscritti D. . .
B. . . , patrocinatore.

» Dopo di aver aspettato fin dopo le undici ore, senza che il signor H. . . , nè alcuno in di lui nome, sia comparso, Noi abbiamo dato atto di comparsa e di sue istanze al signor D. . . , dichiarando in contumacia il detto signor H. . . ; ed abbiamo ordinato che, non ostante l' assenza di quest' ultimo, si sarebbe proceduto alla visita del muro di cui trattasi : ciò che fu eseguito nel modo come appresso.

» Noi abbiamo rilevato che il muro, ec. . .

Può alcune volte accadere che la parte non sia assistita dal suo patrocinatore, e che la medesima non si trovi presente alla visita, o che compaja per essa il suo patrocinatore, o pure uno speciale procuratore : in questi diversi casi, nel processo verbale si fa menzione del carattere con cui ciascuna parte assiste alla operazione ; cioè,

o da per se stessa sola o in compagnia del suo patrocinatore o di tutt'altra persona che la rappresenti. Allorchè non compaja il suo patrocinatore, è d'uopo che colui che la rappresenta sia munito di uno speciale mandato di procura, il quale rimane annesso alla minuta del processo verbale, in dove ne sarà fatta menzione.

Qualora non si possa terminare la operazione in un solo accesso, s'indica il luogo, il giorno e l'ora in cui si farà il seguente accesso, e ciò si esprime in questi termini:

» Dopo di esserci trattenuti sul luogo, per la operazione qui sopra menzionata, dalle ore dieci antemeridiane sino alle ore quattro pomeridiane, ciò che costituisce due vacazioni, abbiamo rimessa al giorno seguente la continuazione della visita, facendo intimazione alle parti di trovarsi nel medesimo luogo alle ore nove antemeridiane; e il signor D. . , si è sottoscritto diunita al di lui patrocinatore: ed avendo il signor H. . . dichiarato di non sapere scrivere, il presente fu sottoscritto dal di lui patrocinatore, come pure da Noi, unitamente al nostro cancelliere.

Sottoscritti D. . .
B. . . , patrocinatore.
F. . . , giudice delegato.
L. . . , cancelliere.

Nel giorno seguente si dà principio al secondo accesso nel modo medesimo tenuto nel primo, e si comprova la comparsa delle parti nel seguente modo:

» Oggi . . . del mese di . . . dell'anno . . . , a nove ore antemeridiane, in vigore della intimazione da Noi fatta alle parti nell'atto che fu chiuso il processo verbale di jeri, qui sopra trascritto, ci siamo trasferiti col signor L. . . , cancelliere, nella casa del signor D. . . sita in questa città di . . . strada detta. . .

» Le stesse parti, nelle qualità medesime identificate nel processo verbale di jeri, assistite pure dai loro patrocinatori, sono comparse avanti di Noi, e ci hanno fatto istanza per la continuazione della visita de' luoghi, e si

sono sottoscritte, ad eccezione del signor H. . . , il quale ha dichiarato di non sapere scrivere.

Sottoscritti D. . .
B. . . , patrocinatore.
J. . . , patrocinatore.

» Delle quali comparse ed istanze Noi abbiamo dato atto alle parti. Quindi si è continuata la operazione nel modo che segue :

» Avendo esaminato il cavamento, che ordinammo di fare, onde riconoscere la profondità delle fondamenta del muro, ec.

Se con un secondo accesso la operazione non è terminata, s' indica il luogo, il giorno e l' ora in cui sarà eseguito il terzo, nel modo istesso che abbiamo accennato pel secondo accesso. Finalmente si chiude l' ultima visita coll' enunciare che la operazione è terminata, facendo menzione che si sono resi alle parti tutti gli atti da esse comunicati, siccome abbiamo dichiarato nel precedente esempio.

Allorchè ebbe luogo la nomina de' periti contemporaneamente all' ordinanza della visita, il giudice delegato, dopo aver fatta menzione della comparsa delle parti, e dichiarate in contumacia quelle che non sono intervenute, giustifica la presenza de' periti, e la presentazione a lui fatta delle copie d' intimazione da essi ricevute, in vigore dell' ordinanza dal medesimo emessa, per trovarsi sulla faccia del luogo : egli ordina in seguito che dette copie d' intimazione debbano rimanere annesse alla minuta del processo verbale, fa in seguito prestare il giuramento a' periti, e ne fa menzione nel processo istesso (1). Premessi tali preliminari il giudice procede alla visita dei luoghi coll' assistenza de' periti medesimi ; riceve le osservazioni, le istanze ed i rilievi delle parti,

(1) L' atto del giuramento consiste nella domanda che il giudice fa a' periti dicendogli : *giurate che nel disimpegno dell' incarico a voi affidato con sentenza . . . agirete secondo i dettami di vostra coscienza, dicendo la verità, e non altro che la verità*; i periti alzeranno la mano destra, ed il giuramento sarà adempito : Una tale domanda fatta dal giudice sarà letteralmente consagrata nel verbale.

espone le interpellazioni dirette a' periti e le risposte ricevute; emette quelle ordinanze che crede necessarie per facilitare ai periti le opportune indagini; in una parola, il giudice delegato enuncia nel processo verbale tutto ciò ch'egli fa, sia per avere degli schiarimenti sui punti di diritto dei quali il tribunale lo ha incaricato di prender conoscenza, sia per assistere i periti nel disimpegno della visita. Durante la operazione del giudice delegato, i periti noteranno quegli appuntamenti che possono servir di lume per poter emettere il loro parere.

Nel terminare il processo verbale della visita, il quale all'atto che si chiude ciascun accesso è sottoscritto dalle parti presenti, da' periti, dal giudice e dal cancelliere, si dichiara che i periti si sono ritirati in tal luogo, o sono rimasti soli sul luogo istesso per deliberare intorno al loro parere; ciò che deve esser fatto solamente fra di essi. Questi compilano difatti la loro relazione nella forma di cui parleremo nel seguente capitolo, quale viene da essi depositata nelle mani del giudice delegato, qualora egli si ritrovi ancora sulla faccia del luogo; oppure alla cancelleria del tribunale, se il lavoro de' periti non sia terminato prima che il giudice abbia compiuta la di lui missione.

Parlando de' periti nel capitolo seguente, vedremo che i medesimi prima di dare il loro parere, nel dar principio alla loro relazione devono comprovare la presenza o la mancanza delle parti, come pure le deduzioni ed i rilievi delle medesime; dopo di che rimangono soli per emettere il loro parere. Ma quando una visita è fatta coll'assistenza de' periti, le operazioni che precedono il loro parere, essendo eseguite alla presenza del giudice delegato, vengono comprovate nel processo verbale di questo magistrato. In tal caso, la relazione de' periti comprende soltanto il loro parere, senza che ivi si faccia menzione di que' preliminari che dovrebbero precederla. Del resto poi, ciò che concerne i periti è regolato nello stesso modo come se non vi fosse l'intervento del giudice, e giusta quanto saremo per ispiegare nel seguente capitolo.

Il giudice delegato deve specificare nell'originale del suo processo verbale i giorni impiegati nel viaggio, quelli per la operazione e pel ritorno, come è prescritto dall'articolo 298 (392) del Codice di procedura.

Il patrocinatore della parte più diligente leva in seguito la spedizione del processo verbale, e la notifica a' patrocinatori delle altre parti; in conseguenza non si fa notificazione alcuna a quella parte che non ha costituito patrocinatore in causa. *Ivi art.* 299 (393).

V' hanno alcuni che opinano che la ordinanza del giudice delegato in dove è determinato il giorno e l' ora della operazione debba notificarsi alla persona o al domicilio della parte che non ha costituito patrocinatore, convengono però che non debba esser notificato il processo verbale, se la stessa parte a quell' epoca è tuttavia senza patrocinatore: ma perchè una tale differenza? egli è chiaro che la stessa ragione che vi ha per significare alla parte contumace il risultato della operazione, milita anche per dover indicare alla medesima il giorno e l' ora in cui ha luogo l' operazione di cui trattasi. Se la stessa parte contumace non merita che gli sia comunicato il processo verbale, stante la sua ostinazione a non comparire, per la stessa ragione merita la medesima ostinazione che non gli debba essere notificata l' ordinanza che fissa il giorno e l' ora dell' operazione.

Che che ne sia, il processo verbale della visita non si notifica se non mediante atto di patrocinatore, e per conseguenza non vien cómunicato alla parte che non lo abbia costituito. Finalmente, tre giorni dopo la seguita notificazione di questo processo verbale, mediante un semplice atto si può fare istanza perchè abbia luogo la udienza; ciò vuol dire che non è permesso di notificare alcuna scrittura, sotto il pretesto di trar profitto dalla fattasi operazione: basta che le parti sieno sentite all' udienza nelle loro discussioni.

CAPITOLO III.

Del rapporto de' periti.

Dal latino *peritus* che significa colui che è esperto e conoscente deriva la voce, *perito*, colla quale s' indica una persona capace di dare un equo parere su di una materia che concerne l' arte da lui conosciuta.

Accade spesse volte che il tribunale per avere degli schiarimenti intorno ad alcuni fatti, o per determinare

il valore di qualche oggetto, gli sia necessario il parere di persone intelligenti: in questo caso egli ordina che costoro esaminassero la cosa in controversia, e ne facessero rapporto al tribunale: il complesso di una tale operazione chiamasi *perizia*.

Per esempio, se accade che prima de' dieci anni accordati dalla legge rovini il muro che sostiene il colmo del tetto di una casa, e che il rispettivo proprietario voglia intentare l'azione di garantia contro l'intraprenditore che l'ha costrutto, la controversia che insorge in questo caso si aggira sulla conoscenza, se l'accidente deriva da un vizio di costruzione, o da causa estranea all'operato dell'intraprenditore. Così pure accade talvolta che il proprietario di uno stabile reclami de' risarcimenti pei guasti a lui cagionati da' vicini per imprudenza o coll'intenzione di nuocere: trattasi quindi di verificare in che consiste il danno, e di farne la stima.

In ambedue questi casi, ed in moltissimi altri, è necessario che i giudici abbiano degli schiarimenti intorno ad oggetti estranei alla loro cognizione: in tal caso non si può far a meno di domandare il giudizio delle persone intelligenti di quell'arte a cui ha analogia l'oggetto della controversia.

La importante materia che concerne i rapporti dei periti è di un uso sì frequente, ed è applicabile a tanti oggetti, che dovrebbe esser conosciuta da tutte le classi della società, giacchè non v'ha quasi alcuno che non occorresse sovente di dover ricorrere al giudizio de' periti, o di adempierne le funzioni.

A fin di procedere perciò con ordine nella materia che saremo per trattare, e per conoscere ciò ch'è prescritto nelle cause ch'esigono rapporti di periti, divideremo questo capitolo in cinque articoli: ne' quali parleremo successivamente 1. della nomina de' periti; 2. della ricusa de' medesimi; 3. del loro giuramento; 4. delle loro operazioni; 5. della sentenza emanata dietro il di loro rapporto.

ARTICOLO I.

Della nomina de' periti.

Non vi hanno regole particolari che prescrivono in quali casi si debbano nominare i periti, giacchè ciò dipende soltanto dalla natura della quistione sottoposta alla cognizione del tribunale, che spesso conosce la necessità di dover ricorrere a' lumi, che possono somministrargli persone dell' arte. Alcune volte una parte domanda che sieno nominati periti, mentre la parte avversaria vi si oppone: più soventi accade che le parti sieno d' accordo che si esegua una perizia; finalmente, succede soventi che, anche senza richiesta di alcuna delle parti, il tribunale creda necessario di sentire il parere di persone conoscitrici del merito di una quistione. In tutti i casi però la operazione de' periti non può aver luogo senza essere ordinata con una sentenza. *Cod. di proced.*, *art.* 302. (396) (1).

Non basterebbe di enunciare nella sentenza in un modo generale, che i periti daranno il loro parere sopra i fatti che esigono rischiarimenti; è indispensabile che ivi sia chiaramente indicato l' oggetto della perizia. In forza di una tale sentenza è conferita ai periti la facoltà di procedere all' operazione di cui trattasi. Eglino sono tenuti a dare il loro giudizio su quanto si esige da essi, nè il loro parere deve estendersi al di là di ciò che gli fu prescritto. Per evitare adunque che i periti mancassero nell' intero adempimento del loro incarico, o pure oltrepassassero i limiti della facoltà ad essi conferita, il citato articolo ha saggiamente disposto, che nella sentenza devono enunciarsi chiaramente gli oggetti della perizia.

Per lo passato ciascuna parte avea la facoltà di nominare un perito; e le due persone scelte dalle parti

---

(1) La sentenza che nomina i periti destina nel tempo istesso il giudice per ricevere il giuramento, è questi sovente il giudice delegato della causa. Talvolta per un tale atto vien delegato un giudice di Circondario, quando lo ricercano le circostanze, e ciò succede specialmente quando per vedute particolari il tribunale nomina un sol perito, e commette ad un giudice del Circondario ove son messi i luoghi da esaminarsi la nomina degli altri due periti, o anche di tutti tre, e di ricevere il giuramento.

procedevano insieme alla operazione. Se queste fossero stati di diverso parere, si sceglieva un terzo per derimere la parità.

Il Codice di procedura ha voluto rimediare a diversi inconvenienti che risultavano da questo metodo; ed il meno era quello di dover devenire due volte alla nomina de' periti, ed eseguire due volte la operazione: giacchè è facile il conoscere che per lo più succedeva, che nel primo rapporto i periti erano in disparere, per cui dovea ricorrersi al rapporto di un terzo. Secondo l'art. 303 (297), la perizia deve farsi da tre periti, a meno che le parti non convengano in un solo: così i periti non riescono giammai di numero pari, e per conseguenza non può aver luogo la divisione di opinione; come accade quando si propongono tra i periti due diversi pareri, che vi ha parità di voti tanto per l'uno che per l'altro.

Egli è vero che fra i tre periti ciascuno può essere di diverso sentimento; ma vedremo in seguito che, giusta l'articolo 318 i periti sono tenuti a dimostrare nella relazione i motivi del loro disparere. È questo un metodo spedito per far conoscere a' giudici ciò che essi prima non conoscevano che dopo una duplicata operazione. Trattandosi poi di tre opinioni differenti possono oggi, egualmente che allora, scegliere quello che troveranno più ragionato.

Qualora il tribunale crede a proposito di ordinare che sia fatta una relazione da persone dell' arte, essendo le parti d'accordo sulla scelta di tre periti, si dà alle medesime atto della nomina colla relativa sentenza. Questa nomina di accordo è comprovata cogli atti di procedura, cioè quando la parte che domanda la visita de' luoghi, indica contemporaneamente tre periti, e che l'altra parte aderisce nella risposta alla scelta che si propone. Il modo più semplice di far conoscere che si è d'accordo sulla scelta de' periti, si è quello di farne la dichiarazione alla udienza. In ambedue i casi, il tribunale è tenuto di nominare que' periti che le parti avranno scelto di comune consenso. *Ivi art.* 304 (298).

Se una parte proponesse negli atti del giudizio, o verbalmente alla udienza, che l'operazione sia affidata ad un sol perito da essa indicato, e che la parte avver-

saria vi aderisca sia in iscritto sia verbalmente, la stessa persona sarebbe di necessità nominata dal tribunale per eseguire da se sola la perizia.

Quando viene ordinata una visita, se le parti non si sono accordate sulla scelta de' periti, s'accorda alle medesime nella sentenza di poterne far la nomina nello spazio di tre giorni sussecutivi dalla relativa notificazione, coll'avvertenza che a ciò mancando i periti nominati di ufficio nella stessa sentenza, procederanno alla operazione prescritta. *Ivi*, *art.* 305 (399).

Quindi ogni sentenza che ordina una operazione di tal genere, comprende intrinsecamente la nomina di tre periti, o scelti dalle parti, o nominati di ufficio. In quest'ultimo caso, la nomina de' medesimi è condizionale: essa è poi definitiva, qualora le parti, nello spazio di tre giorni dalla notificazione della sentenza, non si accordino per iscegliere altri tre periti o un solo.

Se le parti avessero dichiarato che acconsentivano a lasciar fare la visita ad un solo perito, senza però accordarsi sulla scelta, il tribunale, in vece di tre periti, ne nominerebbe soltanto un solo di ufficio. Una tale nomina sarebbe pure condizionale, e pel caso in cui le parti non avessero fatta la loro scelta nell'intervallo di tre giorni dalla notificazione della sentenza.

La parte più diligente leva copia della sentenza, e la fa notificare con atto di patrocinatore: se i periti ivi nominati sono stati scelti di comune accordo, essa ottiene immediatamente l'ordinanza che fissa il giorno della prestazione del giuramento, di cui parleremo nell'articolo seguente. Ma se i periti furono nominati di ufficio; la parte più diligente fa similmente notificare la sentenza con atto di patrocinatore, e nell'intervallo di tre giorni dopo seguìta la notificazione, se le parti non convengono nella elezione de' periti, rimarranno definitivamente incaricati per la prescritta esecuzione quelli nominati di ufficio.

Se in tale intervallo di tempo però le parti saranno devenute alla nomina de' periti nella via amichevole, debbono farne la loro dichiarazione in cancelleria: allora questi periti restano facoltati ad eseguire la perizia a preferenza di quelli nominati di ufficio.

Sentenza che ordina un rapporto di periti.

. Premessi i preliminari di ogni sentenza, la esposizione de' punti di fatto e di dritto, ed i motivi che determinano il tribunale, la parte dispositiva è concepita in questi termini:

» Il tribunale prima di decidere sul merito ordina, che il sig. A. . . architetto, il sig. B. . . ingegniere idraulico, ed il sig. C. . . agricoltore, tutti e tre periti scelti di accordo dalle parti, dopo di aver prestato il giuramento nelle mani del sig. giudice D. . . all' uopo delegato procederanno alla visita della casa di campagna cui è quistione sita. . . ad oggetto di verificare, e valutare i lavori fatti dal sig. E. . . nel primo piano della medesima, alle piantagioni del parco annesso, ed a' canali delle acque, avendo presente le domande ed i rilievi delle parti, facendone di tutto rapporto in iscritto, che depositeranno in cotesta cancelleria, dopo di che il tribunale si riserba le ulteriori provvidenze di giustizia: colla riserva delle spese ».

Qualora poi le parti fossero state di accordo per la nomina di un solo perito la sentenza sarà concepita in questi termini:

» Il tribunale prima di decidere sul merito ordina che il sig. A. . . perito nominato di accordo dalle parti, procederà alla visita della casa di campagna ec. »

Nel caso in cui le parti non si sieno accordate sulla scelta de' periti, la sentenza verrà pronunciata come siegue:

» Il tribunale prima di decidere, ordina che i periti scelti dalle parti nello intervallo di tre giorni dalla notificazione della presente sentenza, ed in mancanza i sig. A. . . , architetto . . . B. . . , ingegnere, e C. . . , agricoltore, tutti e tre periti che restano nominati di ufficio, procederanno alla visita della casa di campagna, ec. »

Nell' intervallo dei tre giorni decorribili dalla notificazione di questa sentenza, le parti possono convenire sulla scelta de' periti; ciò che si può fare dalle medesime senza aspettare la notifica di cui trattasi: finalmente sono ancora a tempo di convenire sulla scelta de' periti anche

prima della scadenza dei tre giorni, fintantochè il giudice delegato per ricevere il giuramento non abbia per anco emessa l'ordinanza onde citare i periti nominati di ufficio. In questi diversi casi, essendo d'accordo le parti, si presentano insieme alla cancelleria per fare la loro dichiarazione concepita come siegue:

Dichiarazione da farsi in cancelleria dalle parti che si sono accordate sulla scelta de' periti.

» Oggi li . . . del mese di . . . si sono presentati nella cancelleria del tribunale . . .

Il signor E. . . , domiciliato . . . , assistito dal signor F. . . , di lui patrocinatore, ed il signor G. . . , domiciliato . . . , assistito dal signor H. . . , di lui patrocinatore, i quali hanno dichiarato, che in esecuzione della sentenza pronunciata il giorno . . . , e per procedere alla visita ed alla stima ordinata in detta sentenza, convengono di nominare nella qualità di periti il signor Z. . . , ingegnere, domiciliato in . . . il signor K. . . , intraprenditore di fabbriche, domiciliato pure in . . . , e il signor L. . . , giardiniere, domiciliato in . . .

» Della di cui dichiarazione si è steso il presente atto, che fu sottoscritto dalle parti, da' loro patrocinatori, e da me cancelliere unitamente.

Sottoscritti E. . .
G. . .
F. . . , patrocinatore.
N. . . , patrocinatore.
M. . . , cancelliere.

Le parti possono essere rappresentate da' loro patrocinatori per fare la dichiarazione di cui trattasi; ma i patrocinatori devono essere muniti di uno speciale mandato di procura, per evitare che le parti disapprovino il loro operato. La scelta de' periti non è un atto necessario della procura; quindi il patrocinatore, mediante la di lui costituzione, non è abbastanza autorizzato a convenire sulla nomina de' periti.

Una parte può fare la sua dichiarazione in cancelleria senza essere assistita dal suo patrocinatore? Senza

dubbio anche una dichiarazione fatta in tal modo avrà il suo effetto; ma se il cancelliere non conosce appieno la persona che si presenta, farà bene di non ascoltarla, se non quando sia assistita da un patrocinatore addetto a quel tribunale. Mediante questa cautela il cancelliere resta discaricato da qualunque risponsabilità, giacchè allora il patrocinatore è quello che garentisce che la dichiarazione è realmente sottoscritta dalla parte da lui rappresentata.

ARTICOLO II.

Della ricusa dei periti.

Ricusare un perito significa dichiarare che si fa opposizione alla di lui nomina: ciò deriva dalla parola latina *recusare*.

Quest' articolo è diviso in tre paragrafi, ne' quali verrà dimostrato: 1. per quai motivi si può ricusare un perito; 2. quando ed in qual modo si propone la ricusa; 3. come si procede nell' emanazione della sentenza concernente la ricusa.

§. I.

Dei motivi per cui si possono ricusare i periti.

Secondo l' articolo 310 (404) del Codice di procedura i periti possono essere ricusati per gli stessi motivi pe' quali vengono allegati sospetti i testimonj. In effetti un perito che dà il suo parere sopra di un oggetto che l' autorità giudiziario sottopone al di lui esame è rispetto alle parti, nella stessa condizione di un testimonio interpellato dal tribunale a dire ciò che sa intorno ad un fatto di cui egli ha conoscenza. Applichiamo adunque al perito gli stessi motivi pei quali viene allegato a sospetto un testimonio: questi sono indicati dallo stesso Codice all' articolo 283 (378).

1.° La parentela o affinità di un perito con una delle parti, fino al grado di cugino figlio di cugino germano inclusivamente, è un motivo di ricusa.

Ognuno sa cosa è parentela: l' affinità consiste in

quel vincolo che vi ha tra una persona ammogliata, ed i parenti del di lui conjuge. Il fratello di mia moglie, nel grado di affinità, è considerato mio fratello, che volgarmente dicesi cognato; così pure mio zio è zio di mia moglie per affinità, il cugino di uno de' conjugi e per affinità cugino anche dell'altro, insomma i consanguinei di uno de' due conjugi sono affini in egual grado dell'altro conjuge.

Un perito adunque nominato di ufficio che sia parente o affine di una delle parti può essere ricusato.

2.° Intendasi lo stesso, se il perito è consanguineo o affine col conjuge di una delle parti. In conseguenza il perito potrà essere ricusato qualora sia parente colla moglie di una delle parti, o pure se la moglie del perito è parente colla moglie di una delle parti.

Allorchè la parentela o l'affinità del perito col conjuge di alcune delle parti esiste in linea retta, in linea collaterale nel grado di fratello e sorella, di cognato e cognata, può sempre aver luogo la ricusa. La stesso intendasi quando una tale parentela o affinità non sorpassi, in linea collaterale, il grado di cugino figlio di germano; ma al di là del grado di fratello e sorella, di cognato e cognata, è d'uopo che il conjuge del perito o della parte sia tuttora vivente; e nel caso che sia morto, è d'uopo che sieno superstiti i figliuoli o i nipoti.

Per esempio, la moglie del perito è cugina germana della moglie di una delle parti, la ricusa è ammissibile. Ma ciò non avrà luogo, se la moglie di una delle parti sia morta, a meno che non sieno superstiti i figli od i nipoti. Per la stessa ragione, qualora fosse morta la moglie del perito, la ricusa non è ammessa, se non nel caso che fossero superstiti i figli nati di questo matrimonio, o i nipoti da costoro discendenti.

Non forma ragione poi che il conjuge da cui deriva la parentela o l'affinità sia separato di beni e di corpo: la ricusa è nullostante ammisibile, giacchè il matrimonio sussiste.

3.° L'erede presuntivo o il donatario di una parte può essere ricusato nella qualità di perito, ove questa intervenga come una parte interessante.

Se poi una delle parti fosse erede presuntivo o donatario del perito, pare che non debba aver luogo la ri-

cusa, giacchè la legge parla soltanto del caso contrario. Nullostante, siccome la ragion di ricusa deriva dal poter sospettare parzialità nel perito, presumendosi che abbia una particolare affezione pel di lui erede presuntivo, qualunque sia il grado di parentela, o per colui verso del quale si è stato liberale; noi crediamo che il motivo di ricusa possa anche essere ammesso, eccetto il caso in cui i giudici, per fondate ragioni, credessero conveniente di rigettarlo.

4.° Può essere ricusato un perito che avesse mangiato o bevuto colla parte, e a di lei spese, dopo pronunciata la sentenza con cui fu nominato. Se poi egli avesse mangiato colla parte istessa ad una tavola, in cui ciascuno paga per se, non può farsi luogo alla ricusa, stantecchè, giusto lo spirito della legge, un perito che mangia e beve con una delle parti è sospettato di parzialità, nel caso soltanto che la relativa spesa sia fatta dalla stessa parte.

Supponendosi che il perito si trovi in pensione presso una delle parti; e viceversa, che il perito tenga in pensione la medesima, la ricusa, a tutto rigore, non dovrebbe ammettersi, stantecchè, in ambedue i casi, il perito non mangia a spese della parte. I giudici però prenderanno in considerazione le circostanze onde decidersi ad escludere un perito che avesse una relazione troppo intima con alcuna delle parti.

5.° È chiaro che colui il quale avesse dato fuori certificati su de' fatti relativi alla causa facendo conoscere la sua opinione, può essere ricusato se fosse nominato nella qualità di perito.

6.° A più forte motivo non merita che si abbia confidenza in un perito che fosse posto in istato di accusa, o che sarà stato condannato ad una pena, sia questa afflittiva o infamante, o semplicemente correzionale trattandosi di furto.

7.° Sarebbe cosa strana poi il non ammettere la ricusa proposta contro quel perito che fosse addetto al servizio di alcuna delle parti; il sospetto di parzialità è abbastanza fondato. Si può essere addetto al servizio di qualcuno nella qualità di domestico, quale sarebbe un cuoco, uno staffiere ed un cocchiere; si dicono domestici ancora quelli che sono incaricati nel disimpegno d'incumbenze non servili, per le quali però vengono prezzolati

come un segretario, un maestro di casa, un agente, ec. vale a dire tutti coloro, che seggono a tavola, e mangiano a spese del padron di casa.

Questi diversi motivi di ricusa proponibili contro i periti, sono inferiori nel numero a quelli che si possono allegare contro i giudici: si domanda perciò se le altre cause per le quali si può ricusare un giudice, si possono allegare contro un perito.

Chi opina per la negativa, adduce che la ricusa è un mezzo di rigore il quale deve essere limitato ai soli casi preveduti dalla legge; che la dignità de' giudici esigeva che si dovessero accrescere i motivi di loro ricusa, più di quelli che possono allegarsi per escludere i testimoni o i periti.

Altri però si attengono all'affermativa e fanno riflettere, che per dare un giudizio il quale dovesse servir di norma per la decisione di una causa, si richiede che il perito debba agire con imparzialità al pari de' giudici. Non è vero che la ricusa sia un mezzo di rigore: essa è stabilita dalla equità naturale, che non permette in una controversia di riportarsi al giudizio di una persona che possa supporsi prevenuta da parzialità. La intenzione della legge si è, che nessuno possa adempiere l'incumbenza di perito, se contro lui venga allegato uno de' motivi di ricusa indicati dalla medesima; ma essa non si oppone che sia ricusato un perito sul quale, in vista di particolari circostanze, cadesse sospetto di parzialità. Noi opiniamo quindi, anche coll'autorità di celebri giureconsulti, che debba lasciarsi alla prudenza de' giudici il decidere se un motivo di ricusa non contemplato dalla legge sia ammessibile. Per conseguenza noi opiniamo, che siano applicabili ai periti que' motivi di ricusa che si possono allegare contro i giudici. Tali motivi sono contemplati dall'articolo 378 (470) del Codice di procedura. Indicheremo quindi que' motivi di cui non parlano gli articoli 283 e 310 (378, 404) i quali riguardano soltanto i testimoni ed i periti; e ciò per dimostrare che non si può con ragione affidare l'incumbenza di perito a colui contro del quale si può allegare uno de' motivi non compresi in detto Codice, dovendosi questi considerare come inerenti alla natura di que' motivi di cui abbiamo parlato.

8. Non può giammai darsi il caso che il tribunale

si rimetta al giudizio di un perito, che avesse interesse in una controversia della stessa natura di quella per cui fu nominato per dare degli schiarimenti. Si avrebbe altresì la medesima presunzione di parzialità, se in una causa eguale fosse interessato il perito o la di lui moglie, ovvero i loro parenti o affini in linea retta.

9. Se una delle parti fosse giudice di un tribunale presso del quale pendesse una causa che riguardasse il perito o la di lui moglie, o i loro consanguinei o affini in linea retta, il sospetto di parzialità sarebbe molto a temersi.

10. Ciò avrebbe luogo parimenti, se il perito o la di lui moglie, o uno de' loro consanguinei ed affini in linea retta, fosse creditore o debitore di una delle parti.

11. Vi è sufficiente sospetto di parzialità, se il perito, la sua moglie, o pure alcuno de' loro consanguinei o affini nel decorso di cinque anni precedenti avesse avuto luogo un processo criminale tra una delle parti.

12. Un giudizio civile pendente tra il perito o la di lui moglie, o tra alcuno de' loro consanguinei o affini in linea retta, renderebbe ancora sospetto di parzialità il perito, ciò ha luogo però quando la causa sia stata intentata dalla parte prima della nomina del perito, o che sebbene già terminata, fosse ciò seguito entro il semestre precedente l'allegazione di sospetto.

13. Può essere ricusato un perito che fosse curatore, tutore, o tutore surrogato di una delle parti.

14. È parimenti ammessibile il motivo di ricusa contro un perito che fosse amministratore di qualche stabilimento, società e direzione, la quale sia parte in causa.

15. Se il perito nominato fosse parente o affine in un grado proibito dalla legge, sia del tutore, del tutore surrogato o del curatore di una parte, o di un amministratore di uno stabilimento, società o direzione, avente interesse nella causa, non vi sarebbe luogo a temere parzialità, a meno che il parente o l'affine del perito avesse un interesse personale nella contestazione cui trattasi.

16. Egli è poi della massima evidenza che colui il quale avesse sollecitato, o raccomandato una delle parti, o pure colui avesse somministrato le spese per la causa, non può essere nominato nella qualità di perito.

17. È altresì giusto che venga ricusato un perito che nella stessa causa fosse stato sentito come testimonio.

18. L'inimicizia capitale fra il perito ed una delle parti è altresì un fondato motivo di ricusa. La legge però non prescrive con quali distintivi si riconosce la inimicizia capitale; resta dunque alla prudenza de' giudici di decidere, quando tali motivi vengon dedotti per ottener la ricusa di un perito.

19. Finalmente, se dopo la nomina di un perito, oppure qualche tempo prima, purchè non siano decorsi più di sei mesi, una delle parti fosse stata ingiuriata, o minacciata dallo stesso perito, tanto in iscritto che verbalmente, è ammissibile la ricusa del medesimo. È da riflettersi però che se si conosca, che le ingiurie siano state dirette al perito da una delle parti a sol' effetto di ottenerne poi la ricusa, un tal motivo non sarà certamente ammessibile.

§ II.

Quando ed in qual modo vien proposta la ricusa.

Quando ciascuna parte aveva la facoltà di nominare il suo perito, si potevano allegare de' motivi di ricusa contro il perito della parte avversaria; ma non gli si dava ascolto qualora avesse proposta la ricusa contro il perito da essa stessa nominato. Oggi quando i periti vengono scelti rispettivamente dalle parti, si presume che le medesime si sieno accordate nella scelta di tutti. In conseguenza, com'è prescritto dall' articolo 309 (402) del Codice di procedura, non si ammette ricusa che contro i periti nominati di ufficio: non è quindi permesso di ricusare alcuno de' periti scelti d'accordo dalle parti, giacchè si presume che sia stata conosciuta la loro imparzialità, malgrado i motivi di diffidenza che le parti istesse potevano avere. In modo che non può ciascuna di esse dopo aver nominato un perito, domandarne la ricusa.

Nullostante, se un motivo di ricusa fosse prodotto contro un perito dopo la di lui nomina, e non si potrebbe opporre alle parti che libera era la scelta da esse fatta, per la ragione che all' atto della nomina non potevano

le parti conoscere il motivo che le induce a domandarne la ricusa, stantecchè questo fosse fondato sopra un fatto posteriore alla nomina. Il citato articolo, coll' ammettere in questo caso la ricusa, prescrive che debba essere proposta prima della prestazione del giuramento, perchè lasciandosi adempiere dal perito una tale formalità, senza allegare il sospetto a cui egli ha dato luogo dopo la di lui nomina, si presume che le parti rinuncino al diritto di ricusa che loro compete: supponendo che la coufidenza che in lui si ha è superiore al timore che possa comportarsi con parzialità.

Rispetto ai periti nominati di ufficio, la ricusa proposta dalle parti è ammissibile, stantecchè le medesime non ebbero parte nella scelta; ma è d' uopo che ciò si faccia prima della prestazione del giuramento. È facile la ragione del disposto con tale legge; essa non vuole che la ricusa serva di pretesto alla parte che volesse rallentare il corso della procedura, poichè considera che dal giorno in cui sono i periti nominati, sino a quello in cui prestano il giuramento, vi è tempo sufficiente d' informarsi se v' è ragione a chiederne la ricusa.

Non parlandosi in detto Codice del caso in cui si facesse luogo ad un motivo di ricusa contro i periti dopo la prestazione del giuramento, si presenta una questione, ed è, se allora possono essere ricusati, siano essi stati scelti dalle parti, o nominati di ufficio.

A sostegno della negativa si dice che l' articolo 309 (403) ha disposto che la ricusa per motivo sopraggiunto dopo la nomina de' periti, devesi proporre prima della prestazione del giuramento; dal che s' inferisce, che adempiuta una tale formalità, non può ammettersi ricusa contro il perito, al quale è già conferita una facoltà irrevocabile.

Alcuni, al contrario, opinano che la disposizione di cui trattasi pare che abbia soltanto preveduto il caso in cui sopraggiunga un motivo di ricusa tra la nomina e la prestazione del giuramento, ma che la stessa disposizione non ha parlato, nè direttamente nè indirettamente, de' motivi di ricusa che sopraggiungono dopo la prestazione del giuramento. Da ciò si conchiude che questo caso è rimesso alla prudenza de' giudici: essi quindi possono ammettere una ricusa fondata su giusti sospetti di

parzialità, qualora il perito vi avesse dato luogo dopo la prestazione del giuramento, e prima di procedere all' operazione affidatagli. Il giuramento perciò non può essere una eccezione d' inammissibilità contro le parti: queste non erano in grado di opporsi ad una tale formalità, giacchè il perito nulla per anco aveva fatto che potesse renderlo sospetto.

La parte che abbia motivo di ricusa a proporre, deve farlo entro tre giorni dalla loro nomina. *Ivi*, *art.* 309 (403).

Nel caso in cui i periti sieno stati nominati di ufficio in una sentenza, colla quale è lasciata alle parti la facoltà di scegliere altri periti nello spazio di tre giorni dalla notificazione di questa sentenza; è cosa evidente, che il termine conceduto per proporre la ricusa decorre soltanto dal giorno in cui i periti nominati di ufficio siano definitivamente incaricati della operazione, per non essere le parti devenute ad una nomina di accordo.

Non v' ha dubbio che questo termine è stabilito soltanto per le ricuse i di cui motivi sono anteriori alla nomina de' periti; giacchè, se contro uno di essi venga allegato un motivo di ricusa, oltre il termine di tre giorni dopo la di lui nomina, nulla si oppone a sostituirne un altro. Il termine per istituirne domanda decorre fino alla prestazione del giuramento: se il perito lo prestasse senza opposizione, si presumerebbe che la rispettiva parte avesse rinunciato al diritto di ricusarlo.

Ma qualora il motivo di ricusa sopraggiunga dopo la prestazione del giuramento, si avrà la facoltà di proporla fintantochè non abbia luogo il primo atto per proseguire il giudizio. Per lo più quest' atto è la prescritta operazione: non opponendosi alla esecuzione della medesima, o facendosi un atto qualunque, la ricusa proposta da alcuna delle parti diviene inammessibile.

Nel caso poi che il motivo di ricusa contro un perito sopraggiunga nell' atto in cui è dato principio all'operazione, la ricusa di cui trattasi può essere proposta nel processo verbale de' periti, i quali, se scuoprono la verità del fatto sul quale è fondata la ricusa, sospendono l' operazione, finchè non venga nominato un altro perito. Qualora l' allegato motivo di ricusa non fosse riconosciuto, i periti possono sospendere le loro operazioni, finchè il

tribunale non abbia deciso, oppure continuarle secondo la natura delle circostanze, salva alle parti la facoltà di discutere sulla proposta ricusa all' atto che la relazione de' periti sia presentata al tribunale per l' analoga omologazione; nel qual caso i giudici avranno que' riguardi che saranno di ragione, pei motivi di ricusa che si potevano proporre prima che i periti si accingessero all' operazione (1).

La ricusa si propone dalla parte col mezzo di un semplice atto di patrocinatore, ma è essenzialmente necessario che sia sottoscritta dalla parte istessa o da un suo procuratore specialmente autorizzato. Nel caso che l' atto di ricusa sia firmato da un procuratore, ivi si fa menzione del mandato di procura: alcune volte questo è riportato in copia nel principio dell' atto istesso. Del resto, il patrocinatore è tenuto di comunicarlo ogniqualvolta ne sia richiesto (2).

Quest' atto deve contenere i motivi della ricusa contro il perito, e le prove su cui è fondata, o l' offerta di giustificarlo col mezzo di testimoni. *Articolo citato*. In materia di ricusa è quindi ammessa la prova testimoniale; il che è conforme all' articolo 1348 (302) del codice Na-

---

(1) La legge col prescrivere il termine entro il quale deve prodursi la eccezione de' periti ha avuto in mira il dar freno alle opposizioni dilatorie che si avrebbero potuto produrre; infatti senza un termine prefisso si sarebbe dato un larghissimo campo alla parte che volesse allungare la procedura, ammettendo le ricuse anche in fine della perizia. I magistrati perciò debbono rarissime volte ammettere tali eccezioni, per non dipartirsi dallo spirito di questa legge, e non accordarle se non quando siano al sommo convinti, che rigettando tale domanda sarebbero per avere una relazione dettata dal solo spirito di parte: essendo poi tre i periti nominati ordinariamente per ciascuna perizia, ben si conosce, che anche rigettando la eccezione prodotta fuor di tempo per uno di essi si possono avere de' schiarimenti sufficienti dal rapporto scritto da tre. Ammessa poi la ricusa, tutte le spese che derivano da una tale eccezione non prodotta a tempo saranno in ogni caso a carico della parte che la produsse. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

(2) Dovendo avanzarsi domanda di ricusa contro un perito fra 'l prescritto termine di tre giorni, e richiedendosi che l' atto di ricusa sia firmato dalla parte, ne risulta che se questa sia domiciliata molto lontana dal luogo ov' è il tribunale, il patrocinatore dev' essere molto accorto di notificarlo: giacchè una tale circostanza può dar luogo all' ammissione della ricusa anche elassi i tre giorni. *Nota dell' Arch. F. de Cesare.*

poleone, in vigor del quale è permessa la prova per mezzo di testimoni, ogniqualvolta la parte requirente non abbia potuto procurarsi la prova in iscritto del fatto di cui vuole dimostrarne la esistenza.

Atto di ricusa.

« L' anno ec. . .

« Ad istanza del signor A. . . si notifica al signor B. . . . , patrocinatore del signor C. . . . che il detto signor A. . . . ricusa il signor D. . . . , uno de' periti nominati di ufficio con sentenza del dì . . . . nella causa fra le dette parti. Il motivo di tale ricusa si è, che il detto perito, posteriormente alla di lui nomina, ha mangiato insieme colla parte avversaria nella di lei casa di abitazione; ciò che l' istante si offre di provare col mezzo di testimoni in caso di negativa.

« In conseguenza il detto signor A. . . dichiara che procederà perchè sia pronunciato sulla presente ricusa, all' effetto che venga nominato di ufficio un altro perito.

Sottoscritti A. . .
E. . . patrocinatore.

La sottoscrizione del patrocinatore certifica che l' atto di ricusa è stato firmato dalla parte.

Alcune volte la parte incomincia l' atto colla dichiarazione che ricusa il perito, ed in seguito il patrocinatore aggiunge il di lui atto di notificazione, come nel seguente esempio.

« L' anno ec. . .

« Io sottoscritto dichiaro che viene da me ricusato il signor D. . . . , uno de' periti nominati di ufficio con sentenza del giorno. . . pronunciata nella lite insorta tra me ed il signor C. . . Il motivo di questa ricusa si è che il detto signor D. . . è cugino figlio di cugino germano della moglie della parte avversaria; ciò che offro di provare col mezzo de' documenti, in caso di negativa. . .

Sottoscritto A. . .

« L'anno ec. . . .

« Ad istanza del signor A. . . , si notifica al signor B. . . , patrocinatore del signor C. . . l'atto di ricusa sopra enunciato; e che in conseguenza il signor A. . . procederà perchè sia pronunciato sopra la proposta ricusa, all'effetto che venga nominato di ufficio un altro perito.

Sottoscritto . . . patrocinatore.

Una tale ultima formola di ricusa è la più adattata, principalmente quando l'atto sia steso dal procuratore della parte, e che i motivi di ricusa debbano essere enunciati più estesamente.

In qualunque modo sia steso l'atto di ricusa, se ne fanno due copie, firmate ambedue dalla parte o dal suo procuratore, le quali vengono presentate agli uscieri di udienza del tribunale. Uno di questi notifica l'atto al patrocinatore dell'altra parte, e fa su i due esemplari la sua dichiarazione di averne lasciato uno a questo patrocinatore; indi restituisce l'altro esemplare al patrocinatore della parte che ha proposta la ricusa.

Si desume dall'articolo 71 (48) della tariffa per le tasse giudiziarie, che il patrocinatore cui è notificato un atto di ricusa può farne la risposta. Non occorre però che questa sia sottoscritta dalla parte in di cui nome è fatta; basta che il patrocinatore prenda colla medesima gli opportuni mezzi, onde non venghi rigettata la opposizione ch'egli s'incarica di fare in nome del suo cliente.

Risposta ad un atto di ricusa.

« Ad istanza del signor C. . . ho dichiarato al signor E. . . , patrocinatore del signor A. . . ,

« Che il detto signor C. . . protesta di nullità l'atto del giorno . . . notificato ad istanza del signor A. . . , e contenente la ricusa del signor D. . . , perito nominato di ufficio con sentenza del giorno . . . , dichiarando che l'allegato motivo è privo di fondamento.

« In effetti il signor D. . . non è parente della moglie del signor A. . . È vero che vi passava parentela tra il detto perito e la prima moglie del detto signor A. . . ; ma siccome questa è trapassata senza prole superstite,

l'affinità più non sussiste, in conformità del disposto dall'articolo 283 (378) del Codice di procedura. Dichiara in conseguenza al detto signor C. . . , che si debba procedere alla perizia, non ostante la proposta eccezione da riguardarsi come non avvenuta ».

Sottoscritto B. . . , patrocinatore.

Questa risposta è notificata al patrocinatore della parte che ha proposta la ricusa, nello stesso modo dell'atto precedente.

Una relazione di periti può essere ordinata in contumacia contro una delle parti che non abbia costituito patrocinatore. La sentenza è allora notificata alla persona o al di lei domicilio. Dopo il termine di giorni otto accordati per la opposizione, non essendo comparsa la parte contumace, la scelta de' periti non poteva esser fatta dalle parti; per conseguenza i periti nominati di ufficio rimangono definitivamente incaricati della operazione. Alcuni giorni dopo sopraggiunge un motivo di ricusa contro uno dei periti: in qual modo procederà l'attore per ottenere la nomina di un altro perito?

Alcuni sono di parere che non si debba più oltre far caso della parte che non comparisce dietro la notificazione della sentenza contumaciale, fatta alla persona o al domicilio: indicano quindi il modo che deve tener l'attore nel procedere. Munito questi dell'originale della notificazione di cui trattasi, propone i motivi di ricusa mediante un'istanza, appiedi della quale il presidente del tribunale ordina che la medesima sia comunicata al regio procuratore, atteso che trattasi di ricusa; ed in questa ordinanza è fissato il giorno in cui sarà pronunciato sull'oggetto della domanda. Nel giorno prefisso, dietro il rapporto fatto al tribunale, e dopo aver intese le conclusioni del pubblico ministero, la ricusa è rigettata o ammessa; nel secondo caso, colla stessa sentenza vien nominato di ufficio un altro perito.

Nella opinione contraria, quantunque la sentenza sia stata notificata alla persona o al domicilio della parte contumace, e che questa abbia lasciato trascorrere il termine dell'opposizione senza comparire, sarebbe necessario che le fosse notificato, col mezzo di un usciere, l'atto di ri-

cusa, e ciò alla persona o al di lei domicilio. Lo stesso atto dovrebbe contenere la citazione per la comparsa all' udienza, e ciò fra un termine conveniente in riguardo alla distanza del domicilio della parte, per veder pronunciare sulla proposta ricusa, all' effetto che sia nominato di ufficio un altro perito. Quest' ultima opiuione non ci sembra la più ragionevole.

§ III.

Della sentenza che viene pronunciata sulla ricusa de' periti.

Allorchè l' atto di ricusa e la corrispondente risposta sieno state reciprocamente notificate, la parte più diligente domanda l' udienza con un semplice atto, dovendo essere un tale incidente giudicato sommariamente. *Codice di procedura*, *articolo* 301 (405).

Non è stabilito alcun termine per la risposta all' atto di ricusa; quindi, se la parte a cui la medesima fu notificata, non risponde nel giorno successivo, niente impedisce alla controparte domandarne la prossima udienza senz' attendere dilazione alcuna.

Secondo l' art. 83 § 4 (177 § 4) tutte le controversie, che riguardano ricusa debbono esser comunicate al pubblico ministero; in modo che non può pronunciarsi sentenza sia preparatoria, interlocutoria, o definitiva relativamente ad una eccezione prodotta contra un perito, senza che il pubblico ministero sia inteso.

Qualora il motivo di ricusa non venga giustificato, i giudici possono ordinare la prova testimoniale; ed in questo caso si procede sommariamente, *ivi*. Quindi la sentenza che ingiunge l' esame de' testimonj deve esprimere i fatti che sono da verificarsi, ed indicare il giorno e l' ora in cui i testimoni devono essere sentiti alla udienza. *Ivi*, *art.* 407 (500).

Quando la ricusa è tale da ottenerne una decisione definitiva, sarà o ammessa o rigettata. Se la ricusa è ammessa, nella sentenza istessa si nomina di ufficio un nuovo perito senza lasciare alle parti la facoltà di surrogarne altro di accordo. *Ivi*, *art.* 313 (407).

Se la ricusa è rigettata, la parte che l' ha proposta

è condannata a' danni ed interessi che risultassero di ragione. Anche il perito, ha dritto di essere indennizzato de' danni ed interessi; ma allora cessa di prestare il suo uffizio. *Ivi*, *art.* 314 (408).

Nel caso in cui il perito domandasse risarcimento dell' ingiuria ricevuta per una ricusa mal fondata, lo stesso giudicato che rigetta la ricusa nomina di ufficio un altro perito in sostituzione di quello che è divenuto parte nell' incidente.

Alcune volte i motivi allegati sono di tal natura da non ledere la riputazione del perito: egli non è dunque in istato di riclamare contro la ricusa; quindi, se la medesima è rigettata, questo perito rimane incaricato dell' operazione insieme agli altri periti non ricusati.

Qualunque sentenza che verta sopra una ricusa di periti è esecutiva non ostante appello. In conseguenza, se col medesimo si ammette la ricusa, la perizia si eseguisce provvisoriamente dal perito nominato di ufficio; e qualora la ricusa venga rigettata, il perito ricusato precede interinalmente cogli altri alla visita de' luoghi. *Ivi*, *art.* 312 (406).

Nullostante l' operazione eseguita provvisoriamente, avrà il suo effetto, secondo che sarà in grado di appello confermato o rivocato il giudicato della prima istanza. Se la sentenza è confermata, l' operazione rimane definitivamente approvata; e qualora fosse rivocata la sentenza di cui trattasi, si considera come non avvenuta l' operazione de' periti.

Sentenza che rigetta la ricusa.

» Considerando che non si sono giustificati i motivi di ricusa, e che la medesima avendo ritardata la decisione della contestazione, in danno all' attore:

» Il tribunale rigetta l' atto di ricusa, notificato il giorno . . . ad istanza del signor E. . ., contro il signor D. . ., uno de' periti nominati di ufficio con sentenza del giorno . . .: ordina quindi che il detto signor D. . . debba procedere, unitamente agli altri due periti, alle operazioni ingiunte da detta sentenza; e condanna il detto signor E. . . a' danni ed interessi verso il signor B. . ., ed alle spese del presente incidente ».

Sentenza che rigetta la ricusa, ed accorda il risarcimento de' danni ed interessi in favore del perito.

» Considerando che non si sono giustificati i motivi di ricusa, e che questi sono ingiuriosi pel signor D. . ., perito ricusato:

» Il tribunale rigetta l'atto di ricusa, notificato il giorno . . ., ad istanza del signor E. . ., contro il signor D. . ., uno de' periti nominati di ufficio con sentenza del giorno . .; e pronunciando sulla domanda del detto signor D. . ., in risarcimento dell'ingiuria ad esso fatta col detto atto di ricusa, condanna il detto signor E. . . nella somma di franchi . . . a causa di danni ed interessi verso il detto signor D. . ., la qual somma, di consenso dello stesso signor D. . ., sarà distribuita ai poveri di questo Comune: ed in surroga del signor D. . . nomina di ufficio il signor F. . . nella qualità di perito, il quale, previa la prestazione del giuramento avanti il signor A. . ., giudice da noi delegato a questo effetto, procederà alla operazione ingiunta dalla sentenza del giorno . . . ., unitamente agli altri due periti nominati di ufficio nella medesima: condanna altresì il detto signor E. . . alle spese del presente incidente ».

Sentenza che ammette la ricusa.

» Considerando che dai documenti prodotti a sostegno della ricusa di cui trattasi risulta che il signor D. . . è cugino figlio del germano del signor B. . .

» Il tribunale avendo preso in considerazione l'atto notificato ad istanza del signor E. . . per ricusare il signor D. . ., uno de' periti nominati di ufficio con sentenza del giorno . . . ., nomina in surroga il signor T. . ., intraprenditore di fabbriche, il quale procederà all'operazione ingiunta con detta sentenza, unitamente a' signori G. . . ed H. . ., altri periti nominati. Le spese riservate ».

I giudicati che si pronunciano sopra ricuse di periti, sono essi senza eccezione soggetti ad appello? O sarà d'uopo il distinguere, se la perizia sia stata ingiunta in

una controversia soggetta ad appello, oppure di tal natura da esser decisa inappellabilmente? Non v'è a fare alcuna distinzione: di qualunque entità sia l'oggetto della causa principale, per l'istruzione della quale sia stato ordinato un rapporto di periti, la questione incidentale di ricusa è sempre suscettibile di appellazione. La ragione si è, che la ricusa riguarda soventi la riputazione del perito contro cui è diretta, anche alloraquando i fatti che si allegano non intacchino l'onore. Per esempio, si ricusa un perito perchè è parente di alcuna delle parti: questo motivo non intacca direttamente la riputazione del perito: ciò non ostante si presume che il medesimo sia dilicato a segno da non lasciar credere ch'egli abbia accettata la nomina ad onta che gli fosse manifesto il motivo di ricusa: molto più poi gl'interessa di veder rigettata una ricusa, se a sostegno della stessa si allegano dei fatti di altra specie, come quello di aver mangiato con una delle parti posteriormente alla nomina. Giacchè la ricusa intacca sempre in qualche modo la riputazione del perito, essa non può essere giammai giudicata inappellabilmente dal tribunale di prima istanza, sebbene la causa principale non sia suscettibile di appello. In effetti la riputazione è cosa inapprezzabile essenzialmente, non deve perciò giudicarsi di un valor tale da poter essere giudicata col primo grado di giurisdizione. Il Codice di procedura, articolo 391 (484), lo decide formalmente rispetto alla ricusa de' giudici, e la stessa ragione milita anche per la ricusa dei periti.

In qual modo adunque si deve procedere per l'appellazione da un giudicato che ammette o rigetta la ricusa di un perito?

Uno scrittore di molto merito opina che in questo caso sia applicabile ciò che viene ingiunto dal Codice per l'appellazione di un giudicato concernente la ricusa di un giudice: in conseguenza vuole che debbasi attenere alla disposizione dell'articolo 392 (585) e seguenti, che sono relativi alla ricusa dei giudici.

Noi non saremo per adottare una tale opinione: anzi sosterremo, che l'appello di un giudicato concernente la ricusa di un perito debba essere trattato come gli appelli che riguardano tutte le altre materie. Ciò che fu prescritto dal Codice di procedura in un modo generale per

qualunque appellazione, è obbligatorio essenzialmente per tutt' i giudicati suscettibili di subire un secondo grado di giurisdizione, senza distinzione di materie. Se si debban seguire alcuni metodi particolari, ciò non ha luogo che in quei casi indicati dalla legge, come sarebbe quello della ricusa proposta contro i giudici, quello della nullità di procedura nel pignoramento degli immobili, ed alcuni altri. Non è permesso adunque, sotto il pretesto di analogia, il dipartirsi da' metodi generalmente prescritti nelle controversie, per seguire le forme che sono particolari a certe materie espressamente indicate. Le eccezioni sono limitate ai soli casi preveduti, e la regola che permette di applicare una decisione a tutti gli altri casi eguali, ha luogo soltanto allorchè trattasi di principii generali, e di oggetti su cui la legislazione nulla abbia disposto. Qui il metodo di appellazione e d' istruzione in materia ordinaria è formalmente stabilito dal Codice di procedura: non si può quindi scostarsene, se non che nelle materie espressamente prescritte dalla legge. La ricusa de' giudici è una eccezione di questa natura, mentre quella de' periti non deve considerarsi come una eccezione alla regola generale: sarebbe dunque una manifesta infrazione della legge il creare una eccezione per quest' ultimo oggetto, eccezione che la legge stessa non vuole.

Del resto, v' hanno altresì fondate ragioni per conoscere che l' appello relativo alla ricusa de' periti in niente è simile a quello concernente la ricusa de' giudici. Difatti, in prima istanza, la procedura per ricusare un perito s' intenta tra le parti della causa, come tutti gli altri incidenti ordinarj, come abbiamo poc' anzi dimostrato. Per qual ragione adunque, dopo aver seguito nel primo grado di giurisdizione le procedure usitate, dovrassi poi allontanarsene allorchè si è in grado di appello, ove la causa è la stessa? La legge non ha ciò ingiunto espressamente, per non ridire una cosa inutilmente senza motivo. Quindi per le appellazioni dei giudicati concernenti la ricusa de' periti è necessario di attenersi alle regole generali della procedura, come è prescritto di osservarla nel giudizio di prima istanza.

La cosa non è poi la stessa rispetto alla ricusa dei giudici: questa s' istruisce in un modo tutto particolare, stante la eccezione stabilita specialmente per questa sorta

di cause. La ricusa del perito si propone mediante un semplice atto notificato; mentre quella del giudice è proposta con un atto passato in cancelleria. La parte a cui è notificata la ricusa di un perito può notificare con un altro atto la risposta alla controparte; mentre la ricusa di un giudice, si comunica al medesimo, e non alla parte: più, è necessario che questo venga sottoposto all' esame del tribunale, che può rigettarlo, od ingiungerne la comunicazione al giudice allegato. In una parola la ricusa di un perito s' istruisce tra le parti, come ogni altro incidente della causa, quindi non vi ha ragione alcuna per iscostarsi dalla via ordinaria della procedura. Al contrario, la ricusa di un giudice s' istruisce tra il medesimo e colui che lo ha ricusato, ed ogni procedura fra le parti resta sospesa fino a che una tale eccezione non sarà discussa: si tratta quindi di un incidente che non è punto soggetto alle regole comuni, e pel quale la legge ha stabilito un metodo particolare per giungere a quello scopo che si era prefisso.

In vista di tali riflessioni, è facile a comprendersi, che il metodo di procedere nella ricusa di un giudice non ha alcuna somiglianza coll' istruzione concernente la ricusa de' periti. Non è quindi applicabile a quest' ultima materia ciò che fu per ispeciale eccezione stabilito per la prima. Questa è soggetta ad una via straordinaria di procedura nel grado di prima istanza, è dunque necessario che l' appello sia regolato nel modo analogo. La sentenza pronunciata sopra la ricusa di un giudice non si eseguisce giammai provvisoriamente: ecco dunque perchè era necessario stabilire delle forme speditive per l' appellazione. La ricusa de' periti, al contrario, è soggetta in prima istanza alle forme comuni per tutte le altre cause; non sarebbe adunque conveniente che in caso di appellazione si dovesse scostarsi dalla prima via di procedura, quando che non lo prescrive alcun testo della legge. D' altronde ogni sentenza pronunciata sopra una ricusa di periti è di pieno diritto provvisoriamente esecutoria, non è quindi necessario di usare straordinarie cautele per sollecitarne la decisione in grado di appello.

ARTICOLO III.

Del giuramento de' periti.

Nella sentenza che ingiunge la perizia si destina il giudice per ricevere il giuramento de' periti. Può però il tribunale ordinare giusta l'art. 305 (399) del Codice di procedura che i periti prestino il giuramento dinanzi il giudice del Circondario in cui deve eseguire la perizia: Ciò viene accordato allorchè il domicilio de' periti sia più vicino al luogo in cui devesi eseguire la visita, che alla residenza del tribunale; tale è lo spirito della legge giusta il disposto dall' articolo 1035 (1112) applicabile a questo proposito nella maggiore sua estensione. Ivi, fra le altre cose, trovasi espresso, che qualora trattasi di ricevere un giuramento, o di fare una operazione qualunque ordinata da un giudicato, in caso di lontananza delle parti, o di distanza de' luoghi in questione, i tribunali possono delegare un tribunale vicino, un giudice ed anche un giudice di circondario, secondo che i casi lo esigono; possono anche autorizzare un tribunale a nominare o uno de' suoi membri, o un giudice di circondario per procedere alle ordinate operazioni.

Dopo il termine di tre giorni dalla notificazione della sentenza, allorchè sia stata resa intese le parti, o spirato il termine accordato per l' opposizione, allorchè la sentenza fu pronunciata in contumacia, la parte più diligente presenta un' istanza al giudice delegato per ottenere un' ordinanza, vien questa concessa, ed in essa vien fissato il giorno e l' ora in cui i periti nominati debbano prestare il giuramento, e perchè i medesimi sieno incaricati definitivamente dell' operazione ingiunta dalla sentenza di cui trattasi.

Nei differenti casi in cui i periti sono nominati definitivamente dalla sentenza che ingiunge la visita; per esempio, allorchè le parti all' udienza hanno dichiarato d' essersi accordate sulla scelta de' medesimi, non è necessaria alcuna dilazione per ottenere dal giudice delegato l' ordinazione che concerne il giuramento. Notificata che sia la sentenza con atto di patrocinatore, giacchè nell' ipotesi si tratta di una sentenza pronunciata intese le parti, l' istanza può essere presentata al giudice delegato

per ricevere il giuramento de' periti. Parimenti, allorchè le parti, posteriormente alla emanazione della sentenza, abbiano nominato i periti mediante dichiarazione fatta in cancelleria, l'istanza tendente a far fissare il giorno e l'ora del giuramento può esser presentata senza veruna dilazione: basta solamente che la sentenza, la quale in tal caso fu di necessità resa in contraddittorio, sia stata notificata con atto da patrocinatore a patrocinatore.

Qualora la sentenza che ingiunge la visita sia stata pronunciata in contumacia, è chiaro che l'istanza per la prestazione del giuramento non può essere presentata se non quando sia spirato il termine dell'opposizione. Finchè la parte contumace è ancora in tempo, può formare la sua opposizione, ed allora non può eseguirsi la sentenza contumaciale: la causa è nuovamente portata all'udienza, e con un secondo giudicato s'immettono le parti ne' rispettivi diritti, e si stabilisce il modo di procedere, qualora venga nello stesso giudicato ingiunta una relazione di periti.

Può accadere che sieno stati citati a comparire più interessati, e che un solo abbia incorsa la contumacia; si dovrà, in questo caso, ritenere come resa in contraddittorio la sentenza rispetto a coloro che sono comparsi, e pronunciata in contumacia contro colui che non si è presentato? Può una sentenza avere questi due diversi caratteri? In qual modo le disposizioni che stabiliscono una via spedita, allorchè la perizia sia stata ordinata con sentenza resa in contraddittorio, possono accordarsi colle disposizioni che rallentano il corso della procedura, quando la operazione di cui trattasi sia stata ingiunta con una sentenza contumaciale?

L'articolo 153 (247) del Codice di procedura ha provveduto in un modo generale al caso in cui, comparendo alcune parti sieno contumaci le altre. Col primo giudicato si dichiara in contumacia la parte che non comparisce. L'effetto della contumacia si riunisce, e la sentenza di riunione si notifica alla parte contumace con intimazione a comparire nel giorno in cui la causa dovrà riproporsi. Questo giudicato di riunione, semplicemente preparatorio, si notifica al patrocinatore della parte contumace, se questa ha costituito patrocinatore, oppure alla per-

sona o al domicilio se fu pronunciato contro la parte non avente patrocinatore.

Se dopo questa seconda intimazione comparisce la parte contumace, la causa è giudicata in contraddittorio con tutte le parti. Qualora la parte contumace persista a non comparire, la sentenza aggiudica il favore della contumacia, ed ha lo stesso effetto come se fosse pronunciata in contraddittorio, per cui la parte contumace non può fare veruna opposizione. Se quindi sia stata ingiunta una relazione di periti prima di decidere in merito la causa, si notifica questo giudicato al patrocinatore della parte che è comparsa, e al domicilio di quella che ha incorsa la contumacia. Dopo il termine di tre giorni dalla notificazione e citazione fatta alla parte contumace, aggiungendovi un giorno per ogni quindeci miglia di distanza se la parte è domiciliata molto lontana, le parti non essendosi accordate sulla scelta de' periti, quelli nominati di ufficio rimangono definitivamente incaricati dell' operazione, e quindi si può procedere per la prestazione del loro giuramento.

Per la qual cosa, sia che tutte le parti compariscano, sia che una di esse abbia incorsa la contumacia, quando lo stato della procedura permette di procurarsi la ordinanza del giudice delegato, la parte più diligente gli presenta un' istanza accompagnata dalla spedizione della sentenza che ingiunse la perizia e dall' originale della seguita notificazione. Il giudice emette appiedi dell' istanza la di lui ordinanza, colla quale si permette di citare i periti affinchè comparissero innanzi a lui per la prestazione del giuramento nel giorno ed ora indicati.

Allorchè fosse stato delegato un giudice di un altro tribunale, l' istanza deve essere presentata da un patrocinatore addetto a quel tribunale di cui è membro il giudice delegato. Se il tribunale più vicino ai luoghi litigiosi fosse stato autorizzato a destinare uno de' suoi membri per ricevere il giuramento de' periti, l' istanza, firmata da un patrocinatore addetto allo stesso tribunale, verrebbe rimessa al presidente, unitamente alla sentenza che ingiunge la perizia; e dietro il di lui rapporto avrebbe luogo una ordinanza emessa in piè dell' istanza, la quale viene restituita alla parte requirente. In seguito di una tale ordinanza ottenuta da questo tribunale, colla quale

è semplicemente destinato un giudice delegato, si presenta a questi un' altra istanza, alla quale, oltre i precedenti allegati, vi si unisce la domanda presentata al medesimo tribunale, contenente in piè l' ordinanza con cui fu destinato il giudice delegato. Questi emette appiedi della seconda istanza che gli vien presentata l' ordinanza che indica il giorno e l' ora per la prestazione del giuramento.

Qualora sia stato delegato un giudice di circondario o direttamente dalla sentenza che ordina la perizia o dal tribunale autorizzato da una tale sentenza a delegare uno de' suoi membri, non è necessario di presentare veruna istanza in iscritto, giacchè presso i giudicati di circondario non vi sono addetti i patrocinatori, nè v' ha alcun altro ufficiale incaricato di redigere gli atti della procedura; cosicchè tutte le istanze di qualunque specie esse si fossero si avanzano verbalmente innanzi al giudice di circondario; gli si presentano i documenti in sostegno di tale istanze, ed egli ci pronuncia. Qualora, nel caso di cui trattasi, l' oggetto della domanda tenda ad ottenere una intimazione a comparire ed un' assegnazione di giorno e di ora, il giudice di circondario dietro la presentazione della sentenza con cui fu delegato, rilascia una cedola di citazione ai periti, acciò si presentino nel giorno ed ora ch' egli determinerà per la prestazione del giuramento avanti di lui. Questa cedola è notificata nel modo ordinario delle citazioni a comparire avanti i giudici di circondario.

La ordinanza e la cedola, in vigor della quale i periti sono citati a comparire per la prestazione del giuramento, non è notificata ad alcuna parte; ciò ch' è conforme al disposto dall' articolo 307 (401) del Codice di procedura: in conseguenza l' atto della prestazione del giuramento non è necessario che si facci alla presenza delle parti.

Alcuni pratici però credono che sia utile di citare la parte avversaria, acciò si trovi presente alla prestazione del giuramento se gli aggrada. Essi dicono, che senza una tale precauzione la parte non può sapere il giorno e l' ora in cui avrà luogo la operazione; ciò che deve essere indicato nel processo verbale della prestazione del giuramento. In secondo luogo, aggiungesi, se le parti,

dietro questo avviso, si presentano allorquando ha luogo la prestazione del giuramento, si risparmia la citazione che deve loro esser fatta per trovarsi presenti alla perizia.

Noi opiniamo diversamente, e siam d'avviso che non si debba assolutamente fare intimazione alle parti perchè sieno presenti alla prestazione del giuramento: la tariffa delle tasse non ammette quest' atto di citazione, per cui rimarrebbe a carico personale del patrocinatore. Non è stabilito il modo con cui le parti debbano essere avvertite del giorno in cui sarà prestato il giuramento, perchè ciò fu creduto inutile: volendosi dare però un tale avviso, ciò si farà nella via amichevole e senza spese.

Non è vero che si risparmi un atto di citazione, giacchè in ogni caso una è indispensabile, sia quella per trovarsi presenti alla prestazione del giuramento, sia quella per assistere alla visita de' periti: facendosi la prima citazione, non si ha la certezza che si dovrà omettere la seconda, poichè s' ignora se la parte si troverà presente, al contratrio, avendo luogo soltanto quest' ultima citazione, si è certo che la medesima sarà sufficiente; ecco adunque l' unico espediente economico e legale.

Se alcuno de' periti, all' atto che si cita a comparire davanti il giudice delegato, risponde che non accetta la nomina, l' usciere a cui è fatta una tale dichiarazione, ne fa menzione appiedi dell' atto: in questa guisa la parte requirente ha cognizione del rifiuto dall' originale della citazione. Alcune volte può accadere che il perito non si trovi in casa allorchè l' usciere si presenta colla citazione, e questi vi supplisce col partecipare il di lui rifiuto alla parte da cui fu citato, o al patrocinatore che la rappresenta. Del resto, qualora una parte sia informata che uno de' periti non accetta la nomina, può immediatamente concertarsi colla parte avversaria per la scelta di un altro perito, altrimenti vien questi nominato di ufficio dal tribunale. Non è accordato alcun termine per una tale sostituzione: in conseguenza ciascuna delle parti sempre che gli piaccia, può domandare l' udienza, ed ottiene una sentenza colla quale vien nominato di ufficio un altro perito in sorroga di quello che non ha accettato l' incarico. *Ivi articolo* 316 (410).

Può darsi il caso altresì che un perito non si curi di avvertire che egli non accetta la nomina, e creda che

sia sufficiente il non presentarsi per la esecuzione dell' atto pel quale venne citato. Allora le parti ne hanno cognizione quando compariscono per trovarsi presenti alla prestazione del giuramento, oppure possono informarsene dando lettura al processo verbale esistente in cancelleria. Informata una parte che uno de' periti non è comparso avanti il giudice delegato, può tentare di concertarsi colla parte avversaria per la scelta di un altro perito: se ha luogo un tale accordo, se ne fa la dichiarazione in cancelleria; e tosto che se ne ottiene la spedizione, si fa uso dell' ordinanza emessa dal giudice delegato, acciò il nuovo perito venga alla prestazione del giuramento. Allorchè le parti non si sieno accordate per la scelta di un altro perito, una di esse può senza alcuna dilazione domandare l' udienza acciò venga nominato un perito di ufficio. *Ivi.*

I periti che si presentano, prestano il loro giuramento avanti il giudice delegato; questa formalità è comprovata dal processo verbale, nel quale si fa menzione altresì delle parti che si presentano, e di quelle che non sono comparse. Dopo un tal' atto i periti stabiliscono tra di essi il giorno e l'ora che debbono procedere alla operazione, e questa indicazione sarà consagrata nel processo verbale. Se le parti sono presenti restano sufficientemente avvertite di un tale appuntamento, nè v'è bisogno di alcuna citazione per trovarsi sul luogo. *Art.* 315 (409).

Domanda al giudice delegato per la prestazione del giuramento.

« Al signor A. . . , giudice del tribunale di . . .

« Espone il signor B. . . , che in vigor di sentenza del giorno . . . , di cui si unisce la spedizione (1). Voi foste delegato per ricevere il giuramento de' signori C. . ., D. . . ed E. . . , periti nominati di ufficio, i quali sono definitivamente incaricati dell' operazione, non essendosi le parti accordate per la scelta in tempo utile.

« Domanda perciò il detto signor B. . . che vi com-

(1) Tanto il nostro Autore, che il sig. Pigeau ed altri prescrivono di unire la spedizione della sentenza a tale domanda, altri però non ritrovano necessario inserirvela, basta però che vi sia menzionata colla sua data e registro.

piacciate, destinare il giorno e l' ora che essi signori periti possono prestare nelle vostre mani il giuramento di fedelmente eseguire l' ingiunta operazione.

« A dì . . . .

Sottoscritto F. . . patrocinatore.

In piè di quest' istanza il giudice delegato emette la di lui ordinanza in questi termini:

Ordinanza.

« Destiniamo il giorno . . . . che sono li . . . del mese di . . . alle ore . . . antimeridiane nella sala del tribunale civile, per l' oggetto enunciato nell' istanza sopra segnata.

« A dì . . .

Sott. A. . . , giudice delegato.

Prima che si pubblicasse la tariffa, si poteva dubitare se il giudice dovesse stendere processo verbale dell'atto con cui emetteva la di lui ordinanza. Coloro che opinavano per l' affermativa, adducevano per esempio la formalità prescritta dalla legge per l' esame de' testimonii, allorquando il giudice delegato emette l' ordinazione per sentire i medesimi. Altri, all' opposto, erano di parere, che quando trattasi di una formalità, ciò ch' è prescritto espressamente per un caso, non si può applicare ad un altro. Sopra tutto quando una tale formalità non si trovava necessaria nella occasione di cui si tratta.

Una tale questione è stata decisa col decreto relativo alla tariffa delle spese giudiziarie. Ivi è ben accordata una vacazione al patrocinatore che interviene al processo verbale dell' esame de' testimonii onde comprovare che fu emessa la ordinanza che permette di poter citare i testimonii; ma non si parla di vacazione allorchè trattasi di comprovare che fu emessa l' ordinanza relativa alla comparsa de' periti: dal che si deduce, che per l' atto di tale ordinanza non si stende processo verbale. Difatti, se si riflette che per istabilire l' epoca da cui deve decorre il termine accordato per l' esame de' testimonii, è necessario che si comprovi essersi aperto il relativo processo verbale, si comprenderà essere indispensabile che ivi si faccia men-

zione che il giudice delegato ha rilasciato l' ordine di citazione de' testimonii a comparire pel giorno ed ora dal medesimo fissati. Al contrario, è facile poi a conoscersi che non occorre una tale formalità allorchè trattasi di stabilire un giorno in cui i periti debbono prestare il loro giuramento, giacchè all' atto del medesimo non è necessaria la presenza delle parti. Conchiuderemo adunque che col compilare un processo verbale pel rilascio dell' ordinanza che fissa il giorno e l' ora della prestazione del giuramento, s' incorre in una procedura irregolare, per la quale non sarebbe accordata alcuna tassa a favore de' patrocinatori e della cancelleria, atteso che la tariffa non accorda veruna tassa ad un atto di questa sorta.

Intimazione a' periti per la prestazione del giuramento.

Dopo che si è fatta copia della domanda presentata al giudice delegato e da questi decretata, l' usciere stende l' atto d' intimazione in questi termini:

« L' anno ec.

« Ad istanza del sig. A. . . patrocinatore del sig. B. domiciliato . . . ed in virtù della ordinanza di cui sopra se n' è riportata copia.

« Io sottoscritto K. . . , usciere, domiciliato . . . , ho citato i periti signor C. . . domiciliato . . .

« Il signor D. . . domiciliato . . . ,

« Ed il signor E. . . domiciliato . . .

« A comparire nel giorno. . . del corrente mese , . . , alle ore . . . antemeridiane, nella sala del tribunale civile di . . . avanti il sig. giudice A. . . , ad oggetto di prestare il giuramento di fedelmente eseguire l' operazione ad essi ingiunta con sentenza del giorno . . . nella causa fra . . . .

« Copia del presente atto, non che la copia della accennata istanza ed ordinanza è stata da me sottoscritto usciere lasciata al rispettivo domicilio de' suddetti tre periti consegnandole a persone loro familiari come han detto

a' quali ho anche dichiarato; che il signor F. . . , patrocinatore, continuerà a procedere per l'istante.

» Specifica . . .

Sottoscritto K. . . , usciere.

Allorchè sia stato delegato un giudice di circondario per ricevere il giuramento de' periti, si fa verbalmente istanza perchè sia fissato il giorno e l'ora, producendo i documenti in vigor de' quali fu a ciò autorizzato lo stesso giudice; e questi allora rilascia una cedola di citazione del tenore seguente.

Cedola del giudice di circondario.

« Noi G. . . , giudice del circondario di . . . ad istanza del signor B. . . che ci ha presentata la spedizione della sentenza pronunciata il giorno . . . dal tribunale di . . . , in vigor della quale siamo delegati a ricevere il giuramento de' periti ivi nominati, e l'originale della notificazione di detta sentenza, citiamo i signori C. . . D. . . ed E. . . a comparire avanti di noi nel giorno . . . alle ore . . . antemeridiane nel locale di nostra residenza, sito . . . , per ivi prestar giuramento di fedelmente eseguire l'operazione ingiunta da detta sentenza.

» La presente cedola, rilasciata questo giorno . . . , sarà immediatamente notificata da uno de' nostri uscieri.

Sott. G. . . , giudice di circondario.

Questa cedola è rilasciata alla parte requirente, che la rimette ad un usciere del giudicato di circondario: questi vi aggiunge appiedi l'atto d'intimazione in questi termini:

» L'anno ec. . .

» Io I. . . , usciere presso il giudicato del circondario, come da Real decreto . . . , domiciliato, contrada . . . ,

» Ho notificato e rilasciato copia della presente cedola di citazione a' sopra menzionati signori periti cioè al signor C. . . domiciliato in questo Comune, strada . . . , sig. D. . . domiciliato pure in questo Comune,

strada . . . , consegnandole a persone loro familiari come han detto; altro simile esemplare ho consegnato personalmente al signor E. . . nella di lui casa, sito in questo Comune, strada . . .

Sottoscritto I. . . usciere.

Tre copie d' intimazione vengono fatte dall' usciere: ciascuna contiene tanto la cedola, che l' atto di notifica, e queste sono intimate alle persone indicate nell' originale.

Processo verbale per la prestazione del giuramento.

« L' anno il dì . . . alle ore . . . nella sala del tribunale civile di . . . , avanti di noi A. . . , giudice delegato con sentenza pronunciata il giorno . . . , a ricevere il giuramento de' periti nominati in forza di detta sentenza, ed assistito dal signor L. . . , cancelliere.

« È comparso il signor F. . . , patrocinatore del signor B. . . , il quale ha detto che in vigore di nostra ordinanza del dì . . . , emesse appiè dell' istanza a noi presentata, registrata ec. . . che verrà unita al presente processo verbale, il detto signor B. . . con atto dell' usciere K. . . del dì . . . reg. ec., e di cui ha prodotto l' originale, ha fatto citare i tre periti mentovati in dette istanza ed ordinanza, a comparire quest' oggi alle ore . . . antemeridiane innanzi a noi per la prestazione del loro giuramento. In conseguenza ci ha fatto istanza di ricevere un tal giuramento e si è firmato.

Sottoscritto F. . . , patrocinatore.

» Contemporaneamente sono comparsi i suddetti signori periti C. . . , D. . . ed E. . . , i quali ci hanno detto d' essere pronti ad eseguire quanto fu prescritto dalla nostra ordinanza ed intimazione.

» Delle quali comparse ed istanze noi abbiamo dato atto ai medesimi.

» In conseguenza abbiamo ricevuto da ciascuno di essi signori periti il giuramento di bene fedelmente e se-

condo i dettami di loro coscienza eseguire le operazioni ingiunte dalla mentovata sentenza, di cui si è fatta ai medesimi lettura. I predetti periti ci hanno contemporaneamente dichiarato che nel dì . . . , alle ore . . . antemeridiane, si trasferiranno nel luogo litigioso sito per dar principio alle loro operazioni.

» Di tutto ciò ne abbiamo steso il presente processo verbale, il quale è stato sottoscritto dal predetto signor F. . . , patrocinatore, come pure dai detti signori periti unitamente a noi ed al nostro cancelliere.

Sott. F. . . , patrocinatore.
C. . . D. . . E. . . , periti.
A. . . , giudice delegato.
L. . . , cancelliere.

Se oltre l'attore comparisca la controparte, prima di parlare de' periti, ne sarà fatta menzione nel seguente modo:

» È comparso altresì il signor N. . . , patrocinatore del signor P. . . , il quale ha dichiarato d'essere comparso per assistere alla prestazione del giuramento de' predetti periti, e si è firmato.

Sottoscritto N. . . , patrocinatore.

In conseguenza lo stesso patrocinatore firma, come l'altro, nella fine del processo verbale. Si fa però osservare che una tale formalità non è assolutamente necessaria, basta che ciascuno sottoscrivi la di lui comparsa. Nullostante è da lodarsi il metodo di chiudere il processo verbale colla firma delle parti e de' loro patrocinatori.

Nel caso che uno de' periti non sappia o non possa scrivere, se ne fa menzione nel medesimo processo verbale.

Dell' operazione dei periti.

Quest' articolo è diviso in cinque paragrafi, nei quali si parlerà successivamente, 1. della citazione che si fa alle parti per assistere alla perizia; 2. della redazione de' rapporti de' periti; 3. di una formola di rapporto; 4. del deposito della relazione; 5. della tassa dei periti, tanto presso i tribunali che ne' giudicati di circondario.

§. I.

Della citazione che si fa alle parti per assistere alla perizia.

Nel processo verbale della prestazione del giuramento i periti indicano il luogo, giorno ed ora in cui eseguiranno la loro operazione. Secondo *l' art.* 315 (409) del Codice di procedura le parti o i loro patrocinatori che sono intervenuti alla prestazione del giuramento in forza di tale indicazione si hanno come notificati. Per le parti poi che non sono comparse giusta il disposto nello stesso articolo, saranno citate con atto di patrocinatore, a trovarsi presenti nel luogo, giorno ed ora indicati dai periti.

Qualora, per un motivo qualunque, non possa aver luogo la visita de' periti nel giorno prefisso, la parte requirente si accorda con essi nella via amichevole per nuovamente fissare il giorno e l' ora della operazione; e ne rende intese le altre parti con atto di patrocinatore, dandone avviso altresì a quelle che intervennero alla prestazione del giuramento, essendo assolutamente necessario in tal caso che sieno citate le parti.

Se poi la sentenza che ordinò la perizia fu resa in contumacia contro una parte non avente patrocinatore, sarà necessario che le sia fatta citazione alla persona o al domicilio, perchè intervenga all' operazione dei periti?

Molti pratici sono di parere che una tale citazione è indispensabile, perchè trattasi di eseguire una sentenza. Essi adducono per esempio ciò che ha luogo per l' esa-

me de' testimoni, il quale se fu ingiunto contro una parte non avente patrocinatore, a' termini dell' articolo 261 (356) del Codice di procedura, si cita la stessa parte al di lei domicilio, perchè assista all' esame suddetto nel giorno prefisso dal giudice delegato.

Altri poi sono di contrario parere, e sostengono che una formalità ingiunta espressamente per una procedura, non deve estendersi per una procedura di altra specie, allorchè il bisogno non lo richieda. Quindi la disposizione dell' articolo 261 (356) è restrittiva nel solo caso che concerne l' esame de' testimoni; e per ciò che riguarda le perizie si deve precisamente attenersi letteralmente all' articolo 315 (409), a senso del quale non si possono citare le parti per intervenire alla visita, se non quando esse abbiano costituito i loro patrocinatori, e che non sieno intervenute alla prestazione del giuramento. Se i legislatori avessero avuto intenzione che su questo punto si dovesse tenere lo stesso metodo stabilito per l' esame de' testimoni, e che le parti non aventi patrocinatore fossero citate al loro domicilio, avrebbero ciò espresso nell' articolo 315 (409) come hanno fatto nell' articolo 216 (356): è chiaro adunque che i medesimi non hanno voluto stabilire una eguale procedura per questi due differenti casi. Nè v' è ragione di dover supplire in questo caso al silenzio della legge, atteso che essa ha posto una notabile differenza tra l' esame de' testimoni ed una perizia, differenza molto facile a riconoscersi. Difatti la presenza della parte, contro di cui fu ingiunto l' esame de' testimoni, è in certo modo necessaria per far contenere nei giusti limiti quelli che osassero di alterare la verità de' fatti. D' altronde le interpellazioni le quali, ad istanza delle parti, vengono fatte ai testimoni dal giudice delegato, contribuiscono non poco alla conoscenza della verità, ciò che interessa moltissimo all' autorità giudiziaria. Poichè dunque in tal caso uno de' mezzi per iscoprire la verità è quello di sentire le deposizioni de' testimoni in presenza delle parti, così è assolutamente necessario che v' intervengano anche le parti che hanno incorsa la contumacia, ciò che non si pretenderebbe in altro caso.

Alla visita de' periti non è necessaria la presenza delle parti contumaci; giacchè ivi trattasi principalmente di esaminare fatti esistenti indipendentemente da ogni spie-

gazione. È vero che la legge permette alle parti di recarsi coi periti sulla faccia de' luoghi; ma essa non esige assolutamente la presenza delle medesime. Ecco la ragione per cui non è detto che la parte non avente patrocinatore sia avvisata del giorno e dell' ora indicata dai periti: essa non merita alcun favorevole riguardo, attesa la sua ostinazione a non comparire; tanto più che, malgrado l' assenza della medesima, l' autorità giudiziaria non incontra verun ostacolo per giugnere alla scoperta del vero.

Ciò che formalmente ci convince poi che la intenzione della legge non è di stabilire un egual metodo per la procedura nell' esame de' testimoni con quella che concerne le relazioni de' periti, quanto sia sul punto di cui parliamo, giova l' osservare che la tariffa ha sottoposto a tassa l' atto di citazione alla parte, o al di lei domicilio, non avente patrocinatore, ed alla quale si voglia far sapere il giorno e l' ora in cui saranno sentiti i testimoni; ma in detta tariffa non vi si scorge verun atto di citazione alla parte che non ha costituito patrocinatore, allorchè trattasi di avvisarla del giorno e dell' ora in cui avrà luogo la visita dei periti. Dal che si conchiude; che allorquando la procedura sia giunta a quel punto in cui i periti debbano eseguire la loro operazione, senza che la parte contumace abbia costituito patrocinatore, la tariffa di accordo colla legge non vuole che venga dato alcun avviso alla parte che ostinatamente persiste a rendersi contumace.

D' altronde questa parte n' è stata sufficientemente avvisata. La sentenza in contumacia che ordina la perizia, fu già notificata alla parte o al di lei domicilio dall' usciere destinato: si è lasciato trascorrere il termine stabilito per la opposizione; i periti non furono richiesti per la prestazione del giuramento che quando la parte contumace mostrando il suo silenzio mostra aderire alla sentenza. Si è dunque a sufficienza osservata la regola che prescrive di non poter procedere all' esecuzione di una sentenza, se non quando sia notificata, e se questa fu resa in contumacia, prima della scadenza del termine stabilito per la opposizione: quindi, dopo aver osservato ciò che prescrive su questo punto il Codice di procedura, si eseguirebbe la sentenza, senza

darne ulteriore avviso, giacchè la legge non permette ch' entri in tassa una seconda notificazione.

Citazione per intervenire all' operazione de' periti.

« L' anno . . . il mese . . . il dì . . .

« Ad istanza del signor E. . .

« Si dichiara al signor B. . . , patrocinatore del signor C. . . che in conformità del processo verbale del giorno . . . , per la prestazione del giuramento, i periti . . . , hanno stabilito di trasferirsi nel giorno . . . di questo mese, alle . . . ore antemeridiane, alla casa del predetto signor E. . . , situata in questo Comune, strada . . . ad oggetto di adempiere a quanto le fu prescritto colla sentenza del dì . . .

« In conseguenza si rende avvisato il detto signor B... di trovarsi sulla faccia del luogo unitamente al signor C. . . se gli aggrada; dichiarandogli che si procederà alla visita anche in assenza de' medesimi.

Sottoscritto D. . . , patrocinatore.

Una tale citazione è fatta alla parte avente patrocinatore, ma che non è intervenuta, nè in persona nè col mezzo del suo patrocinatore, alla prestazione del giuramento de' periti.

§. II.

Della redazione de' rapporti.

I periti, dopo la prestazione del loro giuramento, si trasferiscono su i luoghi litigiosi nel giorno ed ora indicata, le parti possono intervenirvi sole, o assistite dai loro patrocinatori: ben inteso che in quest' ultimo caso la spesa è a carico della parte che ciò richiede, giacchè giusta l' art. 92 (62 § 12) della tariffa, non entra in tassa alcuna vacazione a favore del patrocinatore che assiste alla visita de' periti, se non quando egli ne sia stato espressamente richiesto dalla parte, e colla condizione che dovrà ripetere dalla medesima l' importo di queste vacazioni.

Se alcuno de' periti, dopo di aver prestato il giuramento, mancasse di adempire alla ricevuta commissione, non potrebbe eseguirsi l' operazione nel giorno prefisso. Qualunque fosse il motivo di sua assenza, le parti possono concertarsi per la scelta di un altro perito: esse ne fanno in seguito la dichiarazione in cancelleria ad oggetto che il tribunale confermi la scelta che hanno fatta; altrimenti la parte più diligente può immediatamente domandare l' udienza, onde far nominare un perito di ufficio. Dopo di ciò la parte più diligente leva dalla cancelleria la copia dell' atto di dichiarazione fatta in consenso dalle parti per la scelta del perito surrogato, oppure soltanto la copia della sentenza, se questi venne nominato di ufficio: in seguito si procura l' ordinanza del giudice delegato per la prestazione del giuramento dello stesso perito, il quale, di concerto cogli altri due periti; indica nel processo verbale il giorno e l' ora in cui avrà luogo la visita de' luoghi litigiosi. Dopo di che si citano le parti che hanno costituito patrocinatore e che non intervennero alla prestazione del giuramento: finalmente i periti si trasferiscono sul luogo nel giorno ed ora indicati.

Ciò che poc' anzi abbiamo detto doversi fare nel caso in cui alcuno de' periti mancasse d' intervenire all' atto della visita, avrebbe luogo altresì se gli altri due periti, o tutti e tre insieme, ricusassero di adempire alla ricevuta commissione.

Qualora non fosse imputabile al perito il motivo di sua mancanza, le parti possono concertarsi che l' operazione sia rimessa ad un altro giorno, in cui il perito assente non abbia alcun impedimento. Anzi di più il tribunale potrebbe rigettar la surroga di un altro perito, se la mancanza del perito non intervenuto fosse giustificata, e dovesse cessare prontamente la causa dell' impedimento. La sentenza con cui fosse rigettata la domanda concernente la nomina di un altro perito, esporrà i motivi riconosciuti dal tribunale per la mancanza del perito, e la sicurezza che i medesimi potranno in seguito diuniti adempiere all' incarico ricevuto iudicando il giorno e l' ora della operazione. Le parti intervenute in questo giudicato sarebbero sufficientemente

avvisate per trovarsi presenti all' operazione ; quelle che non fossero intervenute e che avessero costituito patrocinatore in causa saranno citate con atto di patrocinatore a trovarsi presente all' operazione.

Un perito, che dopo di aver prestato il giuramento mancasse di adempiere alla ricevuta commissione, senza una valida ragione può essere condannato dal tribunale, che gliene ha dato l' incarico, a tutte le spese divenute inutili per la di lui mancanza, come sono appunto quelle necessarie per trasferire la operazione in altro giorno, o per ottenere la nomina di altro perito ; ed anche al risarcimento de' danni ed interessi, se un tal ritardo è causa di alcun pregiudizio. *Codice di procedura, articolo* 316, § 2 (410).

È da ritenersi che l' azione da intentarsi contro un perito che non adempie alla ricevuta commissione, dopo di avere prestato il giuramento, non è di competenza del tribunale a cui è soggetto il di lui domicilio, giusta la regola generale nelle materie civili ; ma bensì, in vigore di una particolare eccezione, è di competenza del tribunale da cui fu nominato un tal perito. *Ivi.*

Riuniti i periti sul luogo della controversia nel giorno e nell' ora indicata, tanto la sentenza che ha ordinata la perizia, quanto le carte necessarie devono essere passate nelle loro mani. Alcune volte accade che queste carte si rimettano precedentemente ai medesimi, in modo che essi se ne trovano preventivamente muniti ; ciò ha luogo, per esempio, allorchè una delle parti non può assistere alla operazione, per cui passa antecedentemente ai periti quelle carte che crede opportune per istruzione de' medesimi (1).

---

(1) I periti prima d' incominciare le loro operazioni debbono farsi presentare l' originale della citazione fatta alla parte non presente alla prestazione del giuramento, perchè assista alla perizia ; se questa non sia stata notificata alla controparte, i periti non potranno fare le loro operazioni, le quali non sarebbero riconosciute dalla legge, giusta l' art. 409. Essi allora indicheranno di ritornar nel luogo istesso in altro giorno determinato, sempre che gli sia dato conoscenza di essersi adempito ad un tal' atto. Una tale circostanza sarà menzionata nel loro rapporto. Lo stesso ha luogo se non gli venghi presentato l' originale della sentenza : come infatti potrebbero essi adempiere ad un incarico, che non ne conoscono il merito ? *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

Che che ne sia, i periti danno principio al processo verbale, in cui, prima di tutto, comprovano la presenza delle parti, e l'assenza di quelle non intervenute: in secondo luogo, fanno menzione delle carte presentate dalle parti all'atto della operazione o anteriormente: in seguito fanno menzione dei rilievi e delle domande che le parti credono convenienti di fare: dopo di ciò dichiarano in quale stato si trovi l'oggetto della controversia, ed indicano le differenti operazioni da essi eseguite in adempimento dell'incarico ingiuntogli colla sentenza (1).

Soventi accade che i periti sono autorizzati a ricevere delle dilucidazioni da persone estranee; per esempio ad interpellare i vicini ad oggetto di conoscere lo stato de' luoghi in controversia prima del fatto che diede luogo alla perizia. Queste interpellazioni debbono essere consagrate nel processo verbale, e qualora le parti facessero oppo-

---

(1) Se i periti trasferitisi sul luogo, dopo aver attesa l'ora di continuazione, le parti o i loro patrocinatori non compariscono, essi adempiranno ciò non ostante la loro commissione. Ma se poi la sentenza che ordina la perizia o altre carte necessarie non gli siano state passate, per cui essi restano inabilitati all'adempimento delle operazioni ingiuntegli dal tribunale; essi allora redigeranno processo verbale di una tale circostanza, che intimeranno a' patrocinatori della causa; e se le parti non destineranno di accordo un altra giornata per far ritornar sul luogo i periti, mettendogli in istato di poter adempiere alla loro commissione, per aver costoro il dritto alle competenze ad essi dovute, faranno rapporto al tribunale, nel quale enuncieranno l'accaduto. Un tal verbale da redigersi sul luogo sarà concepito nel seguente modo:

» L'anno . . . il giorno . . . alle ore . . . nel Comune di . . . e propriamente nel luogo denominato . . . noi sottoscritti periti A. . . B. . . C. . . destinati dal tribunale di . . . con sentenza del dì . . . per eseguire una perizia in questo luogo; prestammo il giuramento nelle forme volute dalla legge nelle mani del sig. giudice D. . . all'uopo delegato, con aver dichiarato nel verbale che all'uopo fu redatto che in questo sopra indicato giorno ed ora ci saremmo trasferiti in questo luogo . . . pel disimpegno del nostro incarico. Essendovici infatti pervenuti abbiamo atteso fino alle ore . . . senza che sia comparso alcuno degl'interessati, e non essendoci state passate gli atti necessarii, onde conoscere e poter effettuire il nostro incarico, siamo restati inabilitati al disimpegno dello stesso. Del che ne abbiamo formato il presente verbale per le conseguenze di dritto.

Sottoscritti A. . .
B. . .
C. . .

sizioni a coloro da' quali i periti assumono tali informazioni, una tale circostanza non sarà omessa nel loro rapporto. Non è perchè si voglia necessariamente dar forza di pruova a queste dichiarazioni, ma esse possono servire di schiarimento a' giudici, i quali ne terranno quel conto che crederanno.

In certi casi, durante il corso di simili operazioni, si presentano alcune difficoltà che non è di competenza de' periti il superarle; essi allora rimetteranno le parti alla via giudiziaria per le analoghe provvidenze; altrimenti sospendono il loro travaglio dichiarando che proseguiranno allorquando sia stato deciso il punto controverso. In questo caso, la parte diligente domanda che l'incidente sia discusso nella camera de' *referati*, o all' udienza, secondo la natura della controversia; ed allorchè la medesima sia decisa, la stessa parte rimette la copia del giudicato ai periti, i quali le danno atto di tale presentazione nel loro processo verbale, ed indicano contemporaneamente il giorno e l'ora in cui riprenderanno la interrotta operazione.

In vigore di ciò, la parte medesima fa notificare con atto di patrocinatore l'emessa decisione alla parte contraria, con intimazione a comparire sul luogo nel giorno e ora indicata dai periti, onde proseguire la visita.

Qualora non si potesse terminare la operazione con un solo accesso, i periti indicano il giorno e l'ora in cui ritorneranno sul luogo, e così di seguito, finchè sia terminato l'esame dell' oggetto litigioso. Non è poi necessario di reiterare le citazioni alle parti per i successivi accessi, atteso che, giusta la disposizione dell' articolo 1034 (1110) del Codice di procedura, l'indicazione del giorno ed ora fatta dei periti tien luogo di citazione per le parti, ed anche per quelle che non intervennero alla prima convocazione per assistere alla relazione de' periti.

Terminato il processo verbale, i periti dichiarano che altro non rimane a farsi se non che a pronunciare il loro parere; e se ciò può farsi nell'accesso istesso, i periti si radunano in un luogo appartato, o invitano le parti a lasciargli soli. Qualora non abbiano il tempo di emettere il loro parere immediatamente, indicano il giorno e l'ora in cui si raduneranno per adempiere alla seconda parte della loro commissione.

Da ciò si scorge che un rapporto di periti è diviso in due parti. La prima è il processo verbale che si stende, come abbiamo veduto, alla presenza delle parti che intervengono; l'altra è la discussione che si fa tra i periti per emettere il loro parere, e ciò ha luogo senza l'intervento delle parti. Esse però sono chiamate, allorchè occorra di avere degli schiarimenti: ciò fatto, le parti si ritirano per lasciare ai periti la piena libertà di deliberare.

Quando tutti e tre i periti sono di uniforme sentimento, il loro giudizio non è soggetto a veruna eccezione. Ma se sono stati di diversa opinione debbono osservarsi due regole. La prima di ridurre per quanto è possibile le opinioni a due, poichè allora, essendo tre i periti, una delle due riunirà per conseguenza maggioranza di voti; e la seconda, che devono indicare i motivi del dissenso, senza specificare le opinioni individuali. *Codice di procedura, articolo* 318 (412).

Una tale disposizione è fondata sulla massima, che i giudici non sono obbligati di uniformarsi al sentimento de' periti; giacchè il tribunale li consulta solamente per avere gli opportuni schiarimenti, ed ha perciò la facoltà di farne quell'uso che crede il più conveniente.

Egli è necessario perciò che i giudici sappiano i motivi delle diverse opinioni per cui furono tra loro discordanti i periti; e per allontanare ogni prevenzione che potesse preponderare il voto di un qualche perito di maggior nome, fa di mestieri che i giudici non sappiano da chi sia stata emessa ciascuna individuale opinione.

Qualora i tre periti fossero divisi soltanto in due opinioni, una delle quali ottiene necessariamente la pluralità de' voti, devono essi indicare i motivi di ciascuna delle due opinioni, oppure basterà che si enuncino i motivi di quella che ha ottenuto la pluralità de' voti?

Alcuni pratici sono di parere, che quando si è stabilita un' opinione a pluralità de' voti, basterà che i periti ne diano i motivi della medesima. Ecco, dicono essi, ciò che ha di mira la legge collo stabilire che i periti devono presentare un solo giudizio a pluralità di voti: la stessa disposizione prevede in seguito il caso in cui ciascuno dei periti abbia adottato una particolare opinione; in questo caso, essendo impossibile di stabilire un' o-

pinione a pluralità di voti, si devono indicare i motivi di ciascun parere diverso.

Secondo altri pratici, basta che i periti non siano di unanime sentimento, per essere tenuti ad indicare i motivi di ciascuna individuale opinione, sia che vi abbia maggiorità di voti per una delle medesime, sia che ciascun perito abbia adottato una particolare opinione. In entrambi i casi, i periti sono di diverso parere: la legge che esige i motivi del dissenso, non ha specificato che ciò debba aver luogo soltanto allorchè tutti e tre i periti sieno stati di diversa opinione. I periti sono quindi tenuti ad enunciare i motivi di ciascuna opinione, sia che questa abbia ottenuta la maggiorità di voti, sia che ciascun perito abbia adottata un' opinione diversa dagli altri; cioè ogni qualvolta i periti non sieno tutti dello stesso parere.

Questi riflessi sono fondati sulla massima, come si disse, che i giudici non hanno l' obbligo di conformarsi al sentimento de' periti: essi possono anche adottare quell' opinione che ha ottenuta minori voti, oppure conformarsi al sentimento di uno de' periti, o anche escludere ciascuna opinione individuale. Per esimersi dall' obbligo d' indicare i motivi di quel parere che ha meno voti, converrebbe che i giudici fossero tenuti ad adottare quel che ne ha ottenuto la pluralità, giacchè allora non si avrebbe bisogno di sapere il motivo che indusse il perito a dissentire dagli altri due: ma siccome il tribunale non è giammai vincolato dal giudizio de' periti, benchè questo fosse a pluralità di voti; ne segue che egli ha diritto di sapere i motivi delle opinioni individuali de' periti, ogni qualvolta questi sieno tra di loro discrepanti.

Per lo passato si eleggevano due periti, se questi fossero stati di diversa opinione, ciascuno presentava separatamente il proprio giudizio, sebbene la prima parte della relazione, da noi chiamata processo verbale, fosse stata compilata collettivamente dai periti. Al presente, giusta l' articolo 318 (412), non si fa che una sola relazione, e per conseguenza si stende un solo processo verbale, dietro il quale segue il giudizio de' periti; ed in questa seconda parte della relazione s' indicano i motivi del dissenso, qualora i tre periti sieno stati di diversa opinione.

La relazione deve stendersi dai periti sul luogo stesso della controversia, ma è quasi sempre difficile completare sul luogo un tal travaglio, essi allora, notati i necessarii appuntamenti nell' atto dell' accesso, determineranno il luogo, giorno ed ora che si riuniranno per la redazione del rapporto; e di ciò ne sarà fatta menzione nel rapporto medesimo (1). Questa si scrive da uno de' periti, ed è da tutti sottoscritta. Ove niuno de' periti sappia scrivere, il cancelliere del giudice di circondario del luogo della perizia scrive la relazione, e la sottoscrive. *Ivi*, *art.* 317 (411) (2).

---

(1) Questa conferenza che hanno fra essi i periti ad oggetto di fissare il loro parere e ridiggere il rapporto, che volgarmente chiamiamo, *congresso*, o *debà*, deve aprirsi colla intesa delle parti, giacchè avendo costoro il dritto di fare quelle osservazioni che credono, prima che il rapporto sia compilato, non essendo questo redatto sul luogo, è chiaro che resta ad essi la facoltà di produrre de' rilievi fino a che essi si riuniscono per ultimare la loro commissione; tanto è ciò vero, che la tariffa giudiziaria, *art.* 62 §. 12 tassa a' patrocinatori una vacazione allorchè assistono alla relazione de' periti, indipendentemente da quelle ad essi dovute per l' assistenza durante l' accesso. *Ivi* § 11. Se le parti intervengono nel luogo che i periti avran designato di riunirsi per la compilazione del rapporto potranno produrre per l' ultima volta tutte quelle osservazioni che crederanno, giacchè, elasso tal tempo, il rapporto sarà considerato compilato, giusta l' art. 411, malgrado non ancora sia depositato, e tutte le osservazioni e rilievi debbono esser prodotti sino al giorno destinato per una tale conferenza.

(2) Un tale articolo è stato con molta regolarità riformato nel nostro Codice, ove vien prescritto, che: Se tutti o alcuno de' periti non sappia scrivere, la relazione verrà scritta e firmata dal cancelliere del giudice di circondario del luogo nel quale i periti avranno operato. Sarà in oltre sottoscritta da quelli o da quel perito che sappia scrivere. Nel Codice francese fu disposto che il rapporto dovesse essere scritto da uno de' periti, nell' articolo sopra citato però non è altro prescritto, se non che questo sia *compilato* da uno de' periti; ed ecco perchè il tribunale non ha dritto di ricusare un rapporto scritto di alieno carattere, e che sia solamente firmato da' periti. *Note dell' arch. F. de Cesare.*

§. III.

Esemplare di una relazione de' periti.

Prima di tutto presenteremo per intiero l'esemplare di una relazione; in seguito dinoteremo le modificazioni cui può essere soggetta, secondo la natura delle circostanze.

Formola di un rapporto di periti.

« A' Signori Presidenti e Giudici del Tribunale di . . .

« Oggi . . . del mese di . . . dell'anno . . . alle ore antemeridiane, noi, E. . . , architetto, domiciliato . . . F. . . , ingegniere, domiciliato . . . , e G. . . , intraprenditore di fabbriche, domiciliato . . . , tutti e tre periti nominati con sentenza del giorno . . . . pronunciata da codesto tribunale tra il signor A. . . , possidente, domiciliato . . . , ed il signor C. . . , intraprenditore di fabbriche, domiciliato . . . , all'oggetto di riferire il nostro parere sull'oggetto della controversia enunciata nella predetta sentenza; dopo di avere prestato il giuramento nelle mani del signor H. . . , giudice delegato, come risulta dal processo verbale del dì . . . , ci siamo trasferiti sul luogo ove esiste una casa di proprietà del signor A. . . , sita, strada . . . , n. . . ; essendo colà giunti ad ore . . . antemeridiane,

« Si è presentato il signor A. . . , assistito dal signor B. . . , di lui patrocinatore, il quale ci ha rimessa la copia della sentenza che trattasi di eseguire, debitamente registrata, e notificata nelle forme, come pure l'originale della citazione fatta con atto di patrocinatore al sig. C. . . il giorno . . . per assistere quest'oggi all'operazione di cui siamo incaricati. I medesimi ci hanno fatto quindi istanza di procedere alla visita, e si sono sottoscritti.

Sott. A. . . . .
B. . . , patrocinatore.

» È comparso altresì il signor C. . . , il quale ci ha detto che egli si presenta in esecuzione della mentovata sentenza e dietro la fattagli citazione, dichiarando di non opporsi che si proceda alla visita ingiuntasi, per cui ci ha rimesso il contratto da esso fatto col detto signor A. . . per la costruzione della casa di cui trattasi, il qual contratto è per iscrittura privata, del dì . . . , debitamente registrata; e si è sottoscritto.

Sottoscritto C. . .

» Delle quali comparse, produzioni di documenti, e domande noi abbiamo dato atto alle parti, alla presenza delle quali noi siamo proceduti alla visita della detta casa, come segue.

» La casa di cui trattasi sembra da poco costrutta, e le parti convengono ch' essa fu terminata da circa sei mesi. Questa è di larghezza venti metri nella facciata, per otto, e l' elevazione dei muri di facciata è di dodici metri. Il muro che si prolunga fino al comignolo del tetto verso levante, trovasi rovinato, per quanto si estende dalla cima sino alla metà dell' altezza all'incirca. Pare che la caduta di questa abbia cagionata la distruzione di circa due terzi dell' armatura, e del coperto formato di tegole. Le parti convengono che la ruina di questo muro fu improvvisa; ma una parte pretende che ciò derivi da difetto di costruzione, mentre l' altra attribuisce questo accidente a terre che ivi furono ammonticchiate, ed in troppo quantità appoggiate al dorso di questo muro.

» A tal proposito, il signor C. . . ci ha fatto osservare che le terre ivi riposte, e che avevano fatto urto contro il muro, giungevano all' altezza di tre metri: ci ha quindi richiesto di far menzione di una tale circostanza nella nostra relazione; ciò che abbiamo al medesimo accordato, previa ricognizione della verità del fatto.

« Il signor A. . . , dal canto suo, ci ha fatto istanza di verificare che i materiali di quella parte del muro rovinata erano caduti esteriormente; dal che egli inferisce, che le terre appoggiate al dorso esteriore del muro non potevano cagionare la sua caduta; giacchè, se il medesimo avesse ceduto alla spinta delle terre ivi riposte, sarebbe caduto dalla parte opposta.

Dopo di aver ben esaminate tutte le circostanze concernenti lo stato attuale della casa, dopo di esserci muniti di tutt' i documenti e delle note necessarie per avere gli opportuni schiarimenti, abbiamo dichiarato che nel giorno . . . del corrente mese alle ore . . . pomeridiane, ci convocheremo nell' abitazione del signor F. . . uno di noi periti, onde deliberare sull' oggetto della perizia, e pronunciare il nostro parere, senza l' intervento delle parti, non occorrendo ulteriori rischiarimenti, avendo già sentiti i rilievi che le parti hanno creduto a proposito di farci. Trattenutici sulla faccia del luogo sino alle ore . . . pomeridiane, abbiamo chiuso il presente processo verbale, il quale venne scritto dal perito signor F. . . , che ne rimase depositario. Le parti comparse, come si è detto di sopra, si sono unitamente a noi sottoscritte.

Sott. A. . . . .
B. . . . . , patrocinatore.
C. . . . .
E. . . , F. . . , G. . . , periti.

» Il giorno poi . . . del mese di . . . dell' anno . . . , noi periti qui sopranominati, ci siamo riuniti alle . . . ore pomeridiane nella suddetta abitazione del signor F. . . , dove senza l' intervento delle parti nè de' loro patrocinatori abbiamo conferito intorno alla causa da cui possa esser derivata la ruina del muro da noi visitato, come si è detto di sopra, e per calcolare l' entità de' lavori da farsi, sia per la ricostruzione di questo stesso muro, sia per ripristinare le altre parti dell' edifizio distrutte in conseguenza di tale caduta. Essendo noi tutti e tre di uniforme sentimento, diamo qui i motivi del nostro parere.

1.° È certo che il muro di cui trattasi è ruinato per difetto di costruzione. Si perchè la grossezza di questo muro giusta le regole dell' arte doveva essere di cinquanta centimetri almeno, e non la è che di quarantadue centimetri nella parte più solida: come ancora perchè, non poggiando questo muro a verun edifizio, il medesimo doveva essere, dalla parte esteriore, sostenuto da due pilastri risaltati sulla grossezza del muro. Finalmente, costruendosi questo muro, si doveva far uso di maggior

quantità di cementi, e di quelli della maggiore attività; mentre sembra che si sia fatto uso di gesso e terra mescolate.

» Rispetto alle terre appoggiate al dorso di questo muro, esse non giungono ad altezza tale che abbiano potuto fare alcuna spinta molto più se si riflette che il muro rovinò nella parte superiore. Sembra dunque che un tale accidente provenga soltanto dalla poca solidità data al muro di cui trattasi, per cui non potè sostenere il peso dell' armatura e del coperto.

2.° Passando in seguito alla spesa necessaria per la ricostruzione del muro e del tetto rovinato con esso, noi abbiamo concordemente opinato, che per dare a questo muro la conveniente solidità è necessario costruirvi due pilastri che vi fanno da urtanti come si è detto, ponendo in opra la necessaria quantità di buon cemento. La spesa per tal riparazioni potrà ammontare a franchi ... La ricostruzione dell' armatura del tetto colla covertura di tegole corrispondente può valutarsi franchi . . . , ciò che forma in tutto la somma di franchi . . .; ben inteso che si dovrà far uso di que' materiali già impiegati che si trovano attualmente in buono stato.

» 3.° Circa poi all' escomputo dovuto al signor A... pel non uso della cosa locata, considerando che sono già trascorsi tre mesi dalla caduta del muro, e che un eguale spazio di tempo vi si richiede per la ripristinazione degli oggetti distrutti, noi opiniamo concordemente, che l' affitto della casa in quistione, avuto riguardo alla posizione, può importare per ciascun anno franchi . . .; di modo che l' escomputo dovuto per i sei mesi ammonta a franchi . . .

» Essendoci trattenuti sino alle ore . . . pomeridiane per l' oggetto della presente relazione, la medesima è stata scritta dal signor F. . ., altro di noi si è incaricato di depositarla in cancelleria, e noi ci siamo sottoscritti.

Sott. E. . ., F. . ., G. . ., periti.

Questo esemplare è sufficiente per dimostrare come debbano spiegarsi i periti, ed in qual modo si comprovi nel rapporto la comparsa delle parti, e si faccia menzione delle domande e rilievi di queste, e di tutte quelle

quelle circostanze che concernono l' oggetto della visita e che possono variare secondo la diversa natura della controversia.

Qui abbiamo supposto che una sola delle parti sia assistita dal suo patrocinatore; ma se l' altra parte lo fosse stata similmente, se ne farebbe egualmente menzione. Giova però il far riflettere che non entra in tassa alcuna competenza dovuta ai patrocinatori che assistono a relazioni de' periti. Essi possono intervenirvi a richiesta delle parti, contro le quali possono soltanto riclamare l' onorario della vacazione, come è disposto dall' articolo 92 (62) della tariffa.

Nel premesso esempio abbiamo supposto altresì che ambe le parti compajano avanti i periti; ma se una delle medesime non vi si presentasse, l' altra farebbe istanza che l' operazione si eseguisca tanto in presenza che in assenza: quindi i periti, dando atto di comparsa e di domanda alla parte intervenuta, si esprimerebbero in questo modo:

» Dopo di aver aspettato sino alle ore . . . , il signor C. . . non è comparso, nè alcuno in di lui nome, e perciò abbiamo, proceduto alla visita della detta casa alla presenza del signor A. . . assistito dal di lui patrocinatore, ed in contumacia del signor C. . . .

Allorchè i periti debbano sentire persone estranee alla controversia, le loro dichiarazioni sono a un dipresso comprovate in questi termini:

« Il signor A. . . ha detto che le terre ammonticchiate al dorso del muro, vi erano state riposte soltanto dopo la sua caduta, e su questo fatto ci ha richiesto di ascoltare i vicini. In conseguenza, fatto chiamare il signor H. . . domiciliato nella casa contigua a quella del signor A. . ., dietro nostra interpellazione, ha dichiarato di non aver punto veduto che presso questo muro vi esistessero terre prima che rovinasse; ed ha sottorcritta la presente dichiarazione.

Sottoscritto H. . .

« Un altro vicino, il signor I. . . , essendo venuto per far visita al signor A. . . , fu da noi interpellato se sapesse a qual epoca sia stata riposta la terra nel luogo in cui trovasi attualmente : egli ci ha dichiarato non ricordarsi quando sieno state riposte le terre presso il muro di cui è questione, ma che certamente la maggior quantità delle medesime non vi fu portata se non dopo la caduta del muro; ed il detto signor I. . . ha firmata la di lui dichiarazione.

Sottoscritto I. . .

» In vista di ciò, il signor C. . . ci ha risposto che non si può aver alcun riguardo alla testimonianza delle predette due persone, per essere la prima parente del signor A. . . , e la seconda troppo intimo amico del medesimo, avendo queste spesse volte nella settimana mangiato insieme nella di lui casa; ed il detto signor C. . . si è sottoscritto.

Sottoscritto C. . .

Si ritenga poi che i periti non possono ricevere altre dichiarazioni che quelle delle parti, a meno che non fossero state autorizzati con sentenza a ricevere le dichiarazioni delle persone estranee : ed anche in tal caso quest' ultime dichiarazioni non sono così autentiche come le deposizioni ricevute in un esame di testimonj. I giudici pertanto saranno molto circospetti nel farne uso, riguardandole come rischiarimenti utili in certe circostanze, non dovendo le medesime riguardarsi come pruove.

Finalmente, si è supposto nell' esempio di cui si è parlato, che i periti sieno stati di uniforme sentimento; ma può accadere che abbiano luogo due pareri, ed anche che ciascuno de' tre periti sia di diversa opinione. Se nel deliberare si adottino due opinioni soltanto, i periti indicheranno quella che ha ottenuta la pluralità de' voti, e daranno null' ostante i motivi su cui è fondata ciascuna opinione, senza però indicare da chi sia stata emessa. Allora i periti, invece di enunciare ch' essi sono di uniforme sentimento, si spiegheranno in questo modo :

» Due pareri si sono manifestati fra di noi periti : uno di questi riunisce la pluralità de' voti, e tende a dichiarare che il muro è caduto per difetto di costruzione, e non per la spinta delle terre riposte al dorso del muro nella parte inferiore. Un tal parere è fondato sulle seguenti ragioni. . . . , ec.

» L'altro poi attribuisce in parte il sinistro accidente alle terre che il proprietario ha fatte riporre al dorso del muro. Le ragioni ch' egli ne adduce in sostegno del suo parere sono, che, ec.

» Da ciò ne risulterebbe che il signor C. . . sarebbe tenuto a pagare soltanto la somma di franchi . . . , cioè la metà della indennizzazione stabilita dal parere che ha ottenuta la pluralità de' voti.

» Essendoci trattenuti sino alle ore . . . pomeridiane per l' oggetto del presente rapporto, ec.

Qualora i periti avessero emesso individualmente tre diverse opinioni, tentano di ridurli a due ; e ciò avendo luogo, si esprimono nel modo che abbiamo detto. Se ciascun perito insiste nella propria opinione, e non ne vuole adottare alcuna degli altri due, non è possibile di formare un giudizio che riunisca la pluralità de' voti ; ed in questo caso s' indicano i motivi del dissenso, senza specificare le opinioni individuali ; e ciò si esprime in questi termini :

» Noi tre sottoscritti siamo stati di diverso parere : uno di noi sostiene che il muro sia caduto per difetto di costruzione, per la ragione che, ec.

» L' altro al contrario, opina che le terre che il proprietario ha fatto riporre al dorso di questo muro sieno state unicamente la causa dell' accidente ; ed eccone i motivi, ec.

» Il terzo perito finalmente crede che la semplice ispezione de' luoghi non basti per poter conoscere la vera causa dell' accidente ; che il difetto di costruzione non è di quella entità, da attribuirgli esclusivamente la caduta del muro ; che l' epoca in cui le terre furono riposte al dorso di questo muro nella parte inferiore, la quantità delle medesime ed il modo con cui furono ivi scaricate ; somministrerebbero quegli schiarimenti, che ora non si hanno, per poter determinare la vera causa della caduta

del muro. Il perito che ha adottata una tale opinione fa istanza al tribunale per un esame di testimoni, all' oggetto di conoscere le diverse circostanze ch' ebbero luogo nell' epoca in cui furono scaricate le terre lungo il muro di cui trattasi.

» Per la compilazione del presente rapporto ci siamo trattenuti sino alle ore . . . pomeridiane.

§. IV.

In qual modo e dove vien deposita la relazione de' periti.

L' originale della relazione, giusta l' articolo 319 (413) del Codice di procedura, dev' essere doposto alla cancelleria del tribunale che ha ordinato la perizia. Non v' ha dubbio che spetta ai periti di depositare la loro relazione: si domanda perciò, se dovranno i periti tutti e tre insieme depositare alla cancelleria l' originale della relazione (1).

Per lo passato faceva di mestieri che i periti si presentassero alla cancelléria per depositare la relazione, onde confermare con giuramento che il loro giudizio era conforme alla verità. Al presente questa formalità, introdotta soltanto dall' uso, più non ha luogo; un solo giuramento si richiede da' periti, e questo deve precedere l' operazione; quando perciò il loro travaglio è ultimato essi non

(1) La legge non prescrive il termine che si accorda a' periti per ultimare e depositare il loro rapporto; quindi non essendo questi premurati dalle parti, sia qualunque il ritardo, non potranno mai essere responsabili dell' effetto che ne derivasse. Non è così però quando nella sentenza che ordina la perizia vien prescritto il termine a' periti fra 'l quale dovranno adempiere alla loro commissione; come per lo più succede trattandosi di apprezzo per espropria, giacchè colla legge sulla espropriazione, *art.* 109 è chiaramente prescritto « che i periti i quali per loro colpa o negligenza e senza un legittimo impedimento non compiano le operazioni dell' apprezzo fra 'l termine stabilito saranno tenuti nel proprio nome al ristoro de' danni, interessi e spese, anche coll' arresto personale » È perciò regolare, che se mai i periti nell' intraprendere la operazione conoscano, che troppo ristretto è il termine accordatogli, ne avanzino istanza al tribunale, il quale prolungherà questo termine per quanto crederà regolare. *Nota dell' arch. F. de Cesare.*

debbono: che depositarlo in cancelleria senza esservi bisogno di nuovo giuramento. *Ivi*, *articolo* 319 (413).

Ne segue da ciò, che non è necessaria la comparsa dei tre periti in cancelleria pel deposito della relazione, basta che un solo perito vi si presenti per effettuire il deposito. Giova pertanto che ultimato il travaglio, determinino i periti fra di loro chi debba depositarlo; facendone menzione nello stesso rapporto; allora questi rimane risponsabile verso gli altri dell' originale che gli è affidato, fintanto che non l' abbia deposto alla cancelleria.

Qualora il rapporto sia stato scritto dal cancelliere del giudice di circondario del luogo in cui si è fatta la perizia, e chiaro che il medesimo rimane essenzialmente incaricato di fare questo deposito: egli quindi presenta alla cancelleria del tribunale l' originale della relazione; ed in caso di distanza dal luogo di residenza dello stesso tribunale, la spedisce col mezzo della posta, o altrimenti, ed in quelle forme suscettibili di provare una tale consegna (1). Quel perito destinato per depositare la relazione può farla pervinire nell' indicato modo alla cancelleria del tribunale, qualora per la distanza da questo non sia in grado d' intraprenderne il viaggio, o ne risulti una spesa troppo gravosa per le parti.

Alcuni opinano che quando il tribunale che ha ordinato la perizia abbia delegato un tribunale più vicino al luogo della controversia, sia per nominare i periti, sia per destinare un giudice a ricevere il loro giuramento, in questo caso gli stessi periti debbano presentare l'originale della relazione al cancelliere che ha assistito il giudice delegato, il quale rimane incaricato di spedire questa relazione unitamente al processo verbale della prestazione del giuramento.

Ma a ciò si risponde, che la minuta del processo verbale rimane presso il cancelliere che lo ha steso, ed il quale ne rilascia la spedizione alla parte che ha provocata la perizia: e quindi lo stesso cancelliere non è punto tenuto a spedire alcun atto al tribunale che ha ordinata la medesima perizia; pur non ostante se i periti si vedessero imbarazzati circa il modo a prendere onde

(1) Non avendo precisato la legge chi debba depositare un rapporto scritto dal cancelliere, non è giusto dedurne che a questi spetta esclusivamente adempiere ad un tal atto.

far pervenire il loro rapporto nella cancelleria, ove deve restar depositato; il cancelliere che ha redatto il processo verbale del loro giuramento può ciò eseguire per effetto di compiacenza, senza che vi sia obbligato.

La parte che procura la perizia anticipa per lo più le spese per le vacazioni dovute a' periti, ed anche quelle per lo deposito in cancelleria, qualora essi, in caso di lontananza, non potessero depositarla personalmente. Nullostante se dopo fatta la perizia, non si curassero le parti di corrispondere ai periti le competenze ad essi dovute, questi non sono obbligati a tenere presso di loro l' originale della relazione per un intervallo indefinito di tempo. Quindi i medesimi possono anche senza richiesta delle parti depositare alla cancelleria l' originale di cui trattasi, e far istanza che dal presidente vi siano tassate in margine le competenze che ad essi sono dovute. Si rilascia perciò un mandato esecutivo contro la parte che ha richiesto la perizia; e se questa è stata ordinata *ex officio*, contro la parte che ne ha sollecitata l' esecuzione. *Ivi*, *art.* 319 (413).

Allorchè il cancelliere del giudice di circondario abbia assistito al rapporto de' periti, le di lui competenze vengono tassate in piè del medesimo, e gli si rilascia pure un mandato esecutivo per la somma che gli è dovuta.

Qualora una delle parti avesse pagate o depositate le spese per le vacazioni de' periti, e questi tardassero o ricusassero di presentare la loro relazione, possono essere citati a comparire entro il termine di tre giorni davanti il tribunale da cui furono incaricati; senza che vi sia bisogno di alcuna autorizzazione per decidere se un tal caso sia o no urgente per cui possa citarsi con tal breve termine. Il Codice di procedura *art.* 320 (414) ritiene per urgente un tal caso, ed è perciò che permette citarsi i periti a comparire tra 'l termine di tre giorni; in modo che non è necessario di ottenerne il permesso dal presidente, è la legge stessa che in simili circostanze fissa un tale breve termine.

Questo periodo di tre giorni si accresce di un giorno per ogni tre miriametri (15 miglia) di distanza tra il domicilio de' periti e la residenza del tribunale davanti il quale sono citati: così pure il giorno della intimazione

e quello della scadenza non si computa mai nell' anzidetto termine di tre giorni, ad esempio dei termini generali fissati per tutte le citazioni fatte alla persona o al domicilio. *Ivi*, *art.* 1033 (109).

Colla predetta citazione a comparire si conchiude che gli stessi periti sieno condannati, anche coll' arresto personale, a depositare l' originale della relazione, ed alle spese del giudizio a cui diè luogo il loro rifiuto o ritardo. Sopra questo incidente il tribunale provvede sommariamente e senza alcun' altra istruzione di processo. *Ivi*, *articolo* 320 (414).

Qualora nella stessa relazione uno de' tre periti fosse stato incaricato di fare il deposito di cui trattasi, e la causa del ritardo fosse a lui solo imputabile, l' arresto personale dovrà essere unicamente pronunciato contro il medesimo. Parimenti, se il cancelliere del giudice di circondario avesse stesa la relazione, ne rimane incaricato per la presentazione: potrebbe quindi esser messo in causa coi periti, e sottoposto direttamente alla stessa condanna dell' arresto personale pel deposito della relazione, eccetto che l' avesse consegnata ad uno de' periti, che nel processo verbale si fosse incaricato di presentarla.

Ecco adunque quanto sia necessario di esprimere nella relazione a chi si affida l' originale coll' incarico di depositarlo alla cancelleria.

Il deposito della relazione è comprovato mediante un atto che si stende in cancelleria, e la spedizione di quest' atto fa prova della presentazione di cui trattasi, e ne discarica specialmente il perito incaricato.

Possono i periti essere costretti a presentare la relazione, malgrado che non si sieno per anco pagate o depositate le spese per le loro competenze.

Alcuni opinano affermativamente, atteso che non si possono tassare in piè dell' originale le competenze dovute ai periti, se questo non è presentato; che il mandato esecutivo rilasciato per tale pagamento è un titolo sufficiente in vigor del quale i periti possono usare i mezzi di diritto per farsi pagare.

Altri poi opinano diversamente, ed adducano, che i periti non sono tenuti a dover procedere contro le parti; che il lavoro da essi fatto è il pegno naturale

del pagamento a loro dovuto, che perciò non sono in mora pel deposito del rapporto, finchè non hanno la certezza di conseguire il pagamento delle loro vacazioni. Ma qualora nulla si volesse sborsare ai periti prima che le loro competenze sieno tassate dal presidente, si può allora depositare la somma ch' essi domandano, colla condizione che venga loro rilasciata dopo che il presidente avrà tassate le loro competenze in piè del rapporto (1).

Atto di deposito della relazione de' periti.

» Oggi li . . . è comparso nella cancelleria del tribunale di . . . l' architetto signor F. . . , il quale ha depositato un volume di carte scritte n. . . contenente l' originale di un rapporto colla data del dì . . . eseguito tanto da esso che dal signor E. . . , e dal signor D. . ., tutti e tre periti nominati con sentenza pronunciata il giorno . . . tra i signor A. . . , e C. . . contenute . . .

» In conseguenza l' originale della predetta relazione, debitamente registrata, fu unita all' originale della mentovata sentenza per rilasciarne la spedizione a chi sarà di ragione.

» In fede di che il presente atto di deposito è stato steso, e sottoscritto dal suddetto signor F. . . , e da me infrascritto cancelliere del tribunale.

Sott. F. . . , perito.
L. . . , cancelliere.

Qualora i periti non avessero conseguito il pagamento delle loro vacazioni e le spese di viaggio, l' istanza ch' essi fanno pel rimborso dovutogli dev' essere enunciato nell' atto di deposito: il cancelliere quindi, dopo di aver fatta menzione che la relazione rimane unita alla sentenza, prosiegue in questi termini:

---

(1) L' articolo 413 formalmente decide che le competenze dovute a' periti saranno tassate dal presidente in piè del rapporto, e ne sarà lasciato mandato esecutivo contro la parte che avrà domandata la perizia, e ne avrà procurata la esecuzione, nel caso che sia stata commessa di ufficio. Dopo tali disposizioni con qual dritto potranno i periti pretendere il deposito dell' importo delle loro competenze?

» Il predetto signor F. . . fa istanza tanto per sè medesimo, quanto in nome degli altri due periti dai quali fu incaricato espressamente nella detta relazione, che le competenze loro dovute sieno tassate dal signor presidente, e che se ne rilasci un mandato esecutivo contro il signor A. . . il quale ha richiesta la perizia.

» In fede di che il presente atto, ec.

Qualora, nel caso di cui abbiamo parlato, l' operazione sia stata ordinata di ufficio, si enuncia nell' atto di deposito che venga rilasciato un mandato esecutivo *contro il signor A. . . che ne ha sollecitata la esecuzione*.

Si può rilasciare un solo mandato esecutivo in favore de' tre periti, compresovi ciò ch' è dovuto al cancelliere del giudice di circondario, allorchè egli sia intervenuto alla visita: null' ostante ciascuno che ha diritto a tale pagamento può domandare separatamente un mandato esecutivo sino alla concorrenza della somma dovutagli.

Nel caso che il cancelliere del giudice di circondario del luogo in cui fu fatta la perizia sia stato chiamato per compilare e scrivere la relazione, e che niuno de' periti sia stato incaricato di presentarla, spetta al cancelliere di farne il deposito nel modo pocanzi accennato.

Qualora, a motivo di lontananza, non si possa nè da uno de' periti, nè dal cancelliere del giudice, fare il deposito della relazione, sarà questa inviata col solito mezzo.

Se il tribunale di Parigi, per esempio, ordinasse di procedere alla visita di una casa situata a Bordeaux, il tribunale di questa città sarebbe delegato o a nominare i periti, o a destinare un giudice per ricevere il giuramento de' medesimi. Eseguita che fosse l' operazione, sarebbe strano il pretendere che uno de' periti intraprendesse un così lungo viaggio per depositare il rapporto alla cancelleria del tribunale di Parigi. Se ne fa quindi la trasmissione col mezzo della posta e de' messaggeri: i registri di questi stabilimenti ne fanno prova della consegna, ed il cancelliere a cui è indirizzato il quaterno ne rimane solo risponsabile. Appena questi ha ricevuto l' originale del rapporto, è in dovere di unirlo all' analoga sentenza; e la parte diligente ha cura che sia eseguita una tale formalità.

Relativamente poi al rilascio del mandato esecutivo, ciò non può aver luogo che dietro una istanza legale. Se quindi i periti non si presentano personalmente, e se non sono pagati, devono costituire un procuratore il quale farà istanza perchè vengano tassate le loro competenze in piè del rapporto, e sia rilasciato il mandato esecutivo.

§ V.

Delle competenze dovute a' periti (1).

Le competenze de' periti sono tassate in ragione delle vacazioni impiegate: *vacazione* dicesi l' occupazione di tre ore. *Tariffa delle spese giudiziarie: art.* 30 § 3.° ed *art.* 134.

Ogni vacazione cominciata sarà calcolata come vacazione intera, qualunque sia la sua durata al di sotto delle tre ore. Non saranno calcolate più di tre vacazioni per ciascun giorno. *Art.* 10, cioè due nel mattino, ed una nelle ore pomeridiane. *Art.* 152.

Allorchè la perizia è stata nominata da un giudice di circondario, le indennità de' periti di arti meccaniche, coltivatori, o agrimensori adoperati dal giudice di circondario saranno fissate dal giudice medesimo, secondo il merito della perizia: esse però non potranno in alcun caso eccedere i carlini 15, nè essere minore de' carlini tre. Le spese di viaggio saranno tassate nel modo medesimo che pe' testimonii. *Art.* 30 § 2.°

Ed è perciò che i periti suddetti allorchè debbono recarsi ad una distanza maggiore di un miglio dall' abitato del comune ove sono domiciliati avranno la indennità di grana 6 per ogni miglio percorso, sia per andare, sia per ritornare.

---

(1) Si è creduto da noi inutile la traduzione di un articolo, il quale niente può interessarci; giacchè la *tariffa delle spese giudiziarie nelle materie civili* essendo prescritta col decreto de' 31 agosto 1819 ogni istruzione la quale riguardi il modo, come son tassati gli onorarii ne' tribunali fuori regno in niente è applicabile presso di noi, ed è perchè abbiamo ritrovato più conveniente riportare gli articoli di una tale tariffa con i quali vengono prescritte le competenze dovute a' periti nominati da' nostri tribunali, anzichè tradurre il regolamento francese riportato dal nostro Autore.

Le indennità di perizia agli architetti ed altri periti di arti liberali nominati dal giudice di circondario saranno tassate alla ragione di carlini 8 per ogni vacazione di tre ore, senza che possono calcolarsene più di tre in ciascun giorno. *Art.* 30 § 3.

Essi non avranno diritto ad indennità particolare di vacazione per la prestazione del giuramento, e per la formazione della perizia, mentre questi due atti sono compresi nel processo verbale dell' accesso. *Ivi* (1).

Le indennità di viaggio agli architetti ed altri periti di arti liberali, in caso di accesso alla distanza al di là di un miglio dall' abitato del proprio comune, saranno calcolate alla ragione di grana 12 per ogni miglio; senza però che possa eccedersi per questo titolo la somma di carlini 20; compresa la gita ed il ritorno. *Ivi.*

Le indennità a' periti saranno tassate dal giudice del circondario che ha assistito alla perizia . . . *Ivi* § 4.

Le indennità fissate sono dovute nelle cause del valore al di sopra di ducati 20, giacchè nelle cause di un valore inferiore le indennità saranno tassate in ragione della metà su' termini stabiliti negli enunciati numeri. *Art.* 30 § 6.

I periti nominati da' collegii giudiziarî, quando faranno operazione della loro arte ne' comuni in cui sono domiciliati, o alla distanza di un miglio dall' abitato de' medesimi comuni avranno per ciascuna vacazione di ore tre:

Nelle capitali delle provincie o valle, gli architetti e gli altri periti di arti liberali carlini 16.

I periti di arti meccaniche, i coltivatori, e gli agrimensori carlini 6.

Negli altri luoghi, gli architetti e gli altri periti di arti liberali carlini 12.

I periti di arti meccaniche, i coltivatori, e gli agrimensori, carlini 4. *Art.* 134.

---

(1) Allorchè la perizia si esegue coll' intervento del giudice del circondario, il giuramento ed il rapporto sono compresi nel processo verbale dell' accesso, durante la formazione del quale han luogo questi due atti. Da una tale dichiarazione si deduce, che non essendovi processo verbale, per non esservi nella perizia l' intervento del giudice, e formando il giuramento, la visita, e la redazione del rapporto tante operazioni separate, le vacazioni dovute saranno partitamente tassate.

Quando debbono recarsi in un luogo distante al di là di un miglio dall' abitato del proprio comune, avranno tanto per la gita, quanto per lo ritorno, a causa di spese per lo viaggio, compresevi le cibarie, le seguenti indennità:

Gli architetti e gli altri periti di arti liberali nelle capitali delle provincie o valli, carlini 4 per ogni miglio, senza però che possa eccedersi la somma di ducati 6 per ciascuna giornata di viaggio.

E negli altri luoghi carlini 3 per ogni miglio; purchè però non ecceda la somma di ducati 4 per ogni giornata di viaggio. *Art.* 135.

I periti di arti meccaniche, i coltivatori e gli agrimensori avranno da per tutto carlini 2 per ogni miglio; senza però che essi possono percepire cosa alcuna al di là di carlini 30 per ciascuna giornata di viaggio. *Ivi*, *art.* 135 (1).

I periti esigeranno anche il diritto di due altre vacazioni, cioè una per la prestazione del giuramento e l'altra per lo deposito della loro perizia, oltre le spese di viaggio, che saranno tassate nel modo stabilito coll' articolo precedente nel caso che siano domiciliati in altro comune distante più di un miglio dal comune in cui risiede il tribunale. *Art.* 136.

---

(1) Le indennità di migliatico non comprendono che le spese di viaggio e le cibarie; quindi saranno ancora dovute al perito le vacazioni pel tempo occupato nel viaggio istesso; nè vale l'opporre che la legge non ha ciò precisato. Infatti l'articolo 9 della stessa tariffa, allorchè parla degli accessi dei giudici, chiaramente dice, che *nelle vacazioni sarà sempre calcolato il tempo della gita e del ritorno*: e nell' articolo 123 parlando delle indennità dovute a' patrocinatori in caso di accesso fuori l'abitato, dicesi che ad essi spetteranno per le spese di viaggio e cibarie una indennità di carlini 4 per ogni miglio; *e per indennità di trattenimento durante il viaggio esigeranno l'importo di quattro vacazioni per ogni giornata impiegata nel viaggio.* Dopo essersi dunque precedentemente più volte dichiarato, che nella indennità di viaggio non si comprendono che le sole spese, sarebbe stato inutile il replicarlo in quest' ultimo articolo; e come potrebbe poi supporsi che la legge accordasse quattro vacazioni al giorno al patrocinatore durante il tempo occupato in un viaggio, ed al perito non glie ne accordasse alcuna mentre poi le indennità riduconsi allo stesso per amendue? A' periti però giusta l'articolo 153 non glie ne spettano che tre.

Fuori degli emolumenti stabiliti di sopra, i periti non potranno chiedere cosa alcuna per spese di viaggio e cibarie, nè per essersi serviti dell' opera di scrittori, misuratori, e portacatene, nè per qualsisia altro titolo: dovendo queste spese restare tutte a loro carico. *Ivi.*

I periti noteranno in piedi della perizia il numero delle vacazioni occupate, e delle miglia percorse al di là di un miglio dell' abitato del proprio comune (1); ed il presidente del tribunale civile tasserà l' importo delle vacazioni e le spese di viaggio de' periti. Quante volte riconosca eccessivo il numero delle vacazioni notate da' periti, ne farà la riduzione. *Art.* 137.

Per l' assistenza a' periti e per la redazione della loro perizia, nel caso che uno di essi o tutti non sappiano scrivere, il cancelliere avrà due terzi delle vacazioni concedute ad un perito. *Art.* 16.

Articolo V.

Della sentenza che viene pronunciata dietro il rapporto de' periti.

Depositata la relazione de' periti alla cancelleria del tribunale che l' ha nominata, la parte più diligente ne leva copia e la fa notificare con atto di patrocinatore. Qualora l' altra parte, per un motivo qualunque, volesse altresì avere una copia della relazione, il cancelliere non può ricusarla sotto il pretesto che la parte avversaria abbia già levata la prima copia: questo rapporto appartiene egualmente a tutti coloro che hanno interesse nella controversia.

Che che ne sia, una parte che si sia munita di una copia della relazione e che voglia procedere per la relativa omologazione, o per la nullità, la fa notificare alla parte avversaria con atto di patrocinatore; come formalmente è prescritto dall' articolo 321 (415) del Codice di procedura civile.

Ne segue da ciò, che se la perizia fu fatta in contumacia di una parte la quale non avesse costituito pa-

(1) Dal migliatico dunque percorso da un perito dovrà dedursene un miglio; giacchè la tariffa non gli accorda la indennità, se non calcolata al di là di un miglio dall' abitato.

trocinatore, questa non è chiamata per intervenire all'omologazione della relazione. La sentenza contumaciale che ingiunse la perizia fu notificata con atto dell' usciere incaricato alla persona o al domicilio di questa parte, ed il termine stabilito per l' opposizione è già trascorso senza che la medesima sia comparsa avanti l' autorità giudiziaria. Il modo come è punita la sua ostinazione in restar sempre contumace, è col non più farla intesa di quanto risulta in prosieguo di una sentenza contumaciale. Ecco perchè non è avvertita del giorno e dell' ora indicata per la visita nel processo verbale del giuramento; per la stessa ragione, fattasi la perizia, non è la medesima chiamata alla omologazione del rapporto.

È da osservarsi però che qualora però la parte contumace avesse costituito patrocinatore prima che si pronunciasse sulla relazione de' periti, si dovrà alla medesima notificare una copia del rapporto con atto di patrocinatore, giacchè cessando in questo caso la parte stessa di essere contumace, è in dritto di fare que' rilievi che crede a proposito sulla eseguita operazione.

La parte più diligente dopo aver notificata la copia del rapporto con un atto di patrocinatore, domanda l'udienza con un semplice atto: a quest' epoca non è permesso di comunicare alcuna scrittura, nemmeno semplici conclusioni, giacchè trattasi solamente di discutere sul merito del rapporto de' periti. *Ivi*.

Qualora i giudici trovassero rischiarimenti bastevoli nel rapporto, possono pronunciare sul merito della controversia nella via definitiva. Al contrario, se l' operazione de' periti non tendesse allo scopo propostosi, il tribunale può ordinare, anche senza esserne richiesto, un' altra perizia da eseguirsi da uno o più periti, che sono nominati necessariamente di ufficio. *Ivi*, *art.* 322 (416).

Un giureconsulto di sommo merito, che há commentata questa disposizione, opina che le parti non possono fare istanza perchè segua una nuova perizia; ed aggiunge, che una domanda per quest' oggetto sarebbe elusoria, e darebbe luogo a spese senza alcuna utilità.

Noi scorgiamo bene nella legge una facoltà data ai giudici di ordinare un' altra perizia, qualora la credessero necessaria, ma non vi troviamo che sia proibito alle parti

di poter fare istanza che abbia luogo un' altra operazione. Egli è ben vero che per fare de' rilievi sul rapporto già presentato non si può comunicare veruna scrittura, per cui non si ammette alcuna domanda per iscritto tendente ad ottenere una nuova perizia; ma all' udienza non è proibito ad alcuna delle parti di fare una tale istanza, e da ciò nessuna spesa ne risulta. Difatti la parte che ha richiesta una visita, e che può eccepire di nullità il rapporto de' periti, ha la facolta di far istanza che segua un' altra perizia.

Si conchiuda dunque, che se il tribunale può ordinare un' altra perizia, quantunque le parti non ne abbiano fatta istanza, le medesime possono rappresentare ai giudici che è d' uopo prevalersi di altri periti. Il vero senso dell' articolo 32 (415) del Codice di procedura si è, che le parti non debbano far uso di questa facoltà se non all' udienza, e giammai per iscritto.

Allorchè sia stata ordinata un' altra perizia, i periti sono sempre nominati di uffizio nella sentenza medesima, senza che le parti avessero la facoltà di convenire tra di loro per la scelta de' medesimi. Il tribunale adunque può nominare uno o tre periti secondo i lumi che verranno somministrati dal primo rapporto per avere quei nuovi rischiarimenti che credesse opportuni.

Parimente questi nuovi periti sono autorizzati a domandare ai primi quelle spiegazioni e que' rischiarimenti che sono necessarii. *Articolo* 322 (416). Questa disposizione è puramente facoltativa, e serve ad allontanare ogni sospetto di collusione fra i primi ed i secondi periti, allorchè credono a proposito di conferire insieme (1). Del resto, i nuovi periti non sono tenuti a consultare i primi; possono quindi dispensarsene, o conferire soltanto con uno de' medesimi. Lo stesso si dica di questi ultimi, i quali non sono obbligati a soddisfare alle richieste dei nuovi periti che abbisognassero di schiarimenti. Nullo-

---

(1) Essendo autorizzati dalla legge i secondi periti ad interpellare i primi per ricevere quelle notizie che crederanno; ne risulta che non vi occorre una speciale autorizzazione del tribunale per una tale richiesta. I secondi periti poi non essendo obbligati dalla legge ad esporre quali lumi han domandato a' primi, ne risulta di non essere assolutamente necessario menzionare nel loro rapporto una tale particolarità.

stante, se i primi periti devono soffrire incomodi, o perder tempo, per dare ai secondi le necessarie spiegazioni, se ne farà menzione nel processo verbale, e si pagheranno ai medesimi le vacazioni giusta la tariffa.

È massima che un rapporto di periti serve soltanto per dare ai giudici i necessarii schiarimenti, e non è una regola a cui devono conformarsi i medesimi per la decisione della controversia. Ecco la ragione per cui la legge impone ai periti di enunciare i motivi del dissenso allorchè essi sieno stati di diversa opinione. L' articolo 323 (417) del Codice di procedura è parimenti fondato su questo principio: ivi trovasi perciò espresso, che i giudici non sono obbligati di conformarsi al sentimento dei periti contro la propria convinzione.

Sentenza che approva il rapporto, e condanna il reo convenuto.

» Considerando che risulta dalla relazione de' periti che il muro è caduto per difetto di costruzione;

» Il tribunale, dietro la domanda del signor D. . .,
approva la suddetta relazione.

» In conseguenza condanna la parte avversaria B. . . a dover pagare al signor D. . . la somma di franchi . . . , a cui, a dettame de' periti, ascende la spesa per la ricostruzione del muro caduto, come pure dell' armatura e del coperto che ha tratto seco la caduta del muro istesso.

» Condanna inoltre il detto signor B. . . a dover pagare al signor D. . . la somma di franchi . . . a titolo d' indennità pel mancato uso della casa, dall' epoca in cui è rovinato il detto muro; giusta il parere de' periti.

» Condanna finalmente lo stesso reo convenuto nelle spese del presente giudizio liquidate in . . .

» Così giudicato ec. ».

Sentenza che approva il rapporto, e rigetta le conclusioni dell' attore.

» Considerando che risulta dalla relazione di cui trattasi, che il muro in questione è rovinato per una

causa che non è imputabile al signor B. . ., reo convenuto;

» Il tribunale, facendo dritto alla domanda del signor B. . ., approva il detto rapporto; in conseguenza rigetta la domanda del signor D. . . dei danni ed interessi, tanto per la ripristinazione degli oggetti distrutti, quanto pel mancato uso della casa; e lo condanna inoltre nelle spese, ec.

» Così giudicato ec.

Sentenza che rigetta il rapporto, e condanna l' attore.

» Considerando che il rapporto non presenta alcun fatto da cui possa provarsi che la caduta del muro derivi da difetto di costruzione; che nello stesso rapporto non si parla dell' effetto prodotto dalle terre riposte al dorso di questo muro, sebbene le parti convengono che ivi esista questo ammasso di terre, e quantunque il signor B. . . ., reo convenuto, sostenga che queste terre furono la sola causa della rovina del muro.

» Il tribunale, rigettando la domanda del signor D. . . . colla quale chiede la omologazione della perizia, rigetta la domanda principale delle pretese indennità, sia per la caduta del muro non che per l' armatura, ed il coperto, sia pel mancato uso della casa fin dall' epoca in cui ebbe luogo l' accidente di cui è questione.

» Condanna inoltre l' attore nelle spese ec.

» Così giudicato ec.

Sentenza che rigetta il rapporto, ed ordina un' altra perizia.

» Considerando che nel rapporto di cui trattasi non vi sono bastevoli rischiarimenti, in quanto che non vi si trova espresso se il muro rovinato avesse i fondamenti e la grossezza di una sufficiente solidità; se i materiali erano di buona qualità; se le terre riposte al dorso di questo muro abbiano potuto fare una spinta tale da cagionarne la caduta.

» Il tribunale non avendo alcun riguardo alla domanda dal signor D. . ., tendente ad ottenere la omolo-

gazione della perizia; prima di pronunciare, ordina che il signor R. . ., perito da noi nominato di ufficio, dopo aver prestato il giuramento nelle mani del signor V. . ., giudice da noi all' uopo delegato, debba procedere alla visita del muro di cui è quistione, all' oggetto di verificare le dimensioni del medesimo e delle sue fondamenta, e la qualità de' materiali con i quali fu costrutto; di riferire se la spinta delle terre riposte al dorso di questo muro abbiano potuto alterarne in qualche modo la solidità: avendo presente que' rilievi e quelle domande che le parti crederanno convenienti, con farne di tutto rapporto a cotesto tribunale. Le spese riservate.

» Così giudicato ec.

FINE DEL SECONDO ED ULTIMO TOMO.

INDICE

DELLE RIPARAZIONI. pag. 5

CAPITOLO I.

Dei difetti di costruzione. ivi

ART. I. *Della garantia per la solidità delle opere.* 6
§ I. *In che consiste la garantia per la solidità delle opere* ivi
§ II. *Se la garantia dei dieci anni è applicabile ai difetti di costruzione procedenti dalla frode dell' intraprenditore.* . . . 9
§ III. *Se la consegna delle opere fatta con corso de' periti liberi da questa garantia.* . 11
§ IV. *Da qual giorno incomincino a decorrere i dieci anni di garantia* 13
§ V. *Se i dieci anni di garantia decorrono contro i minori* 14
§ VI. *Quando ed in qual modo il proprietario deve intentar l' azione di garantia contro l' intraprenditore* 17
ART. II. *Della garantia relativa all' esecuzione delle leggi.* 20
§ I. *Della garantia relativa all' esecuzione delle leggi sulla contiguità* ivi
§ II. *Della garantia per l' esecuzione de' regolamenti di* polizia 22
§ III. *La garantia per l' osservanza delle leggi di* polizia, *e di quelle sulle contiguità, non è prescritta col decorso di dieci anni* 24
§ IV. *Da qual giorno comincia a decorrere il tempo in cui dura la garantia per l' osservanza delle leggi* 26

§ V. *Quanto tempo dura la garantia relativa all' osservanza delle leggi di polizia e di quelle sulla contiguità* 28
Art. III. *Contro chi è intentata l' azione di garantia relativa alle opere* 31
§ I. *Degli architetti che presentano i disegni ed i piani di costruzione* 32
§ II. *Degli architetti che dirigono le opere* . 36
§ III. *Degli architetti che verificano e rettificano le note delle spese di costruzione*. 41
§ IV. *Dell' intraprenditore che eseguisce le opere sotto la direzione di un architetto*. 44
§ V. *Dell' intraprenditore che eseguisce le opere senza il concorso dell' architetto* . 49
§ VI. *Degli obblighi dell' intraprenditore rispetto ai materiali* 52
§ VII. *Degli operai che lavorano per conto dell' intraprenditore*. 56
§ VIII. *Degli operai che lavorano per proprio conto*. 60
Art. IV. *Degli appalti e dei cottimi*. 64
§ I. *Della natura del contratto concernente gli appalti ed i cottimi* ivi
§ II. *Degli obblighi che assume l' intraprenditore* 70
§ III. *Degli obblighi del proprietario* . . . 73
§ IV. *A rischio di chi è l' opera durante la costruzione* 76
§ V. *Della rescissione dei contratti di appalto*. 82
§ VI. *In qual modo gli architetti, gl' intraprenditori e gli operai ottengono de' privilegj sopra le opere da essi fatte* . . 91
§ VII. *Delle controversie relative alla costituzione del privilegio sulle costruzioni* . . . 95
§ VIII. *Sopra quali oggetti si estenda il privilegio di coloro che hanno fatto de' lavori per una costruzione* 98
§ IX. *Del privilegio di coloro che hanno imprestato il loro denaro per la costruzione di qualche opera*. 105

CAPITOLO II.

Delle riparazioni in causa di accidenti. 107

Art. I. *Degli accidenti cagionati da caso fortuito.* 108
§ I. *Cosa si debba intendere per caso fortuito, e su di chi cade la perdita che ne deriva.* ivi
§ II. *Quali obbligazioni possono essere imposte ad un proprietario in favore dell' altro, per l' effetto di un caso fortuito.* . . . 111
Art. II. *Degli accidenti che derivano da colpa del vicino* 114
§ I. *Quali opere possono farsi nel proprio fondo, senza essere risponsabile delle loro conseguenze* 115
§ II. *Delle precauzioni che possono prendersi contro il vicino il di cui edifizio minaccia rovina* 121
§ III. *In che consiste l' indennità dovuta in causa di un accidente avvenuto per colpa del vicino o di altri.* 126
Art. III. *Degli accidenti per causa d' incendio* . 131
§ I. *Quali sieno le precauzioni da prendersi contro l' incendio.* ivi
§ II. *Del deposito delle cose preservate dall' incendio.* 136
§ III. *Dei lavori permessi per arrestare i progressi dell' incendio* 140
§ IV. *Dell' azione che può essere intentata da coloro che hanno sofferto in causa dell' incendio.* 145

CAPITOLO III.

Delle riparazioni a cagion di vetustà . 151

Art. I. *Delle riparazioni locative.* ivi
§ I. *Dell' origine delle riparazioni locative* . 152
§ II. *Delle riparazioni locative indicate dal Codice per le case* 155
§ III. *Delle riparazioni locative delle case, giusta la consuetudine particolare dei luoghi* 162

§ IV. *Delle riparazioni locative de' molini.* . 168
§ V. *Delle riparazioni locative de' terreni* . . 176
§ VI. *Da chi si possono esigere le riparazioni locative* 181
§ VII. *Entro qual tempo si possono esigere le riparazioni locative* 185
§ VIII. *Se sia permesso di fare de' cangiamenti nella forma della cosa locata.* . . . 189
§ IX. *Quanto utile sia la descrizione dello stato de' luoghi* 197
§ X. *Del modo con cui si fa la descrizione della cosa locata.* 202
ART. II. *Delle riparazioni degli stabili goduti ad usufrutto* 206
§ I. *In che consiste l' usufrutto* ivi
§ II. *A quali riparazioni sieno tenuti rispettivamente il proprietario e l'usufruttuario.* 209
§ III. *Enumerazione delle riparazioni straordinarie, e di quelle di manutenzione ossia usufruttuarie* 214
ART. III. *Delle riparazioni degli stabili goduti a titolo di vitalizio, o di affitto perpetuo, ed a titolo di enfiteusi* 222
§ I. *Del vitalizio* ivi
§ II. *Della affitto perpetuo* 224
§ III. *Dell' enfiteusi.* 226

PARTE TERZA

DELLA PROCEDURA PER LA VISITA DE' LUOGHI 231

CAPITOLO I.

Delle visite e delle riconoscenze locali dei giudici di circondario . . ivi

ART. I. *Quando ed in qual modo venga ordinata la visita e l' apprezzo* 232
ART. II. *In qual modo si eseguisce la visita è la stima.* 237

CAPITOLO II.

Degli accessi del giudice sul luogo della controversia 240

Art. I. *Quando ed in qual modo venga ordinata l' accesso del giudice sul luogo* . . . ivi

Art. II. *Del modo con cui si procede alla visita de' luoghi* 249

CAPITOLO III.

Del rapporto. 263

Art. I. *Della nomina de' periti* 265

Art. II. *Della ricusa de' periti*. 270

§ I. *Dei motivi per cui si possono ricusare i periti* ivi

§ II. *Quando ed in qual modo si propone la ricusa* 275

§ III. *Della sentenza che viene pronunciata sulla ricusa de' periti* 282

Art. III. *Del giuramento de' periti* 288

Art. IV. *Dell' operazione dei periti*. 299

§ I. *Della citazione che si fà alle parti per assistere alla perizia* ivi

§ II. *Della redazione de' rapporti*. 302

§ III. *Esemplare di una relazione de' periti*. . 310

§ IV. *In qual modo e dove vien depositata la relazione de' periti* 317

§ V. *Delle competenze dovute ai periti*. . . 323

Art. V. *Della sentenza che viene pronunciata dietro la relazione de' periti*. 326

Fine dell' Indice del secondo ed ultimo tomo.